



ЛЛ•КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

9216/0925

об оценке справедливой стоимости нежилых помещений, площадью 1110,3 кв. м, кад.№ 77:01:0003004:2248, расположенных на земельном участке, площадь доли 213,44 кв. м, кад.№ 77:01:0003004:58, по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33

Дата оценки:
18 сентября 2025 г.

Дата составления отчета:
18 сентября 2025 г.

Заказчик:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", (номер регистрации 1899-94168527, дата регистрации 07.09.2010 г.), Лицензия На осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от "20" декабря 2011 года № 21-000- 1-00842, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам, срок действия Лицензии без ограничения срока действия.

ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 07.09.2010 г. за №1899-94168527).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: www.veles-trust.ru, а также по адресу: Российская Федерация, 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, и по телефону: +7(495) 775-90-46.

Стоимость инвестиционных паев/акций может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай/акции, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, Уставом инвестиционного фонда, его инвестиционной декларацией, проспектом эмиссии акций.

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №1 от «02» сентября 2025 г. к Договору №Р-33/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «10» февраля 2025г., заключенное между Заказчиком – ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости нежилых помещений, площадью 1110,3 кв. м, кад.№ 77:01:0003004:2248, расположенных на земельном участке, площадь доли 213,44 кв. м, кад.№ 77:01:0003004:58, по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также принятия управленческих решений, в том числе для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая стоимость нежилых помещений, площадью 1110,3 кв. м, кад.№ 77:01:0003004:2248, расположенных на земельном участке, площадь доли 213,44 кв. м, кад.№ 77:01:0003004:58, по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, по состоянию на 18 сентября 2025 г. составила:

2 374 332 698 (Два миллиарда триста семьдесят четыре миллиона триста тридцать две тысячи шестьсот девяносто восемь) руб. без НДС.

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 настоящего Отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО «ЛЛ-Консалт»
 Оценщик
 Дата составления отчета



Лазарев П.Ю.

Лошков В.В.
 18 сентября 2025 г.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Таблица 1. Справедливая стоимость объектов оценки.

№	Тип объекта	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадью 1110,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, помещение 1/1, кадастровый номер: 77:01:0003004:2248	1 923 209 485
2	Право аренды земельного участка общей площадью 213,44 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7), кадастровый номер 77:01:0003004:58, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33	451 123 213
-	Итого:	2 374 332 698

Оценщик



Лошков В.В.

Дата составления отчета

18 сентября 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	11
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	13
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	13
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	14
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	15
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	15
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
13.3 Осмотр объекта оценки	16
13.4 Прочие источники информации	16
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
14.1 Имущественные права	17
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	17
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	21
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	21
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки	23
14.7 Описание местоположения	23
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	26
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	28
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	29
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	36
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	40
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	40
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	41
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	42
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	44
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	45
18.1 Описание методики оценки.....	45
18.2 Определение арендных платежей	45
18.3 Определение чистого операционного дохода.....	46
18.4 Определение чистого операционного дохода	47
18.5 Определение ставки капитализации	47
18.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	48
19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	49
19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	49
19.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	148

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	18 сентября 2025 г.
Порядковый номер отчета	9216/0925

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №1 от «02» сентября 2025 г. к Договору №Р-33/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «10» февраля 2025г.
Заказчик	ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

- Основания для проведения оценки: Договор №Р-33/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «10» февраля 2025 г. (далее – Договор).
- Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также принятия управленческих решений, в том числе для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Указание на объект оценки и его описание, вид объекта оценки:

- Помещение, назначение: нежилое, площадью 1110,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, помещение 1/1, кадастровый номер: 77:01:0003004:2248;
- Право аренды земельного участка общей площадью 213,44 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7), кадастровый номер 77:01:0003004:58, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33.

Имущественные права на объект оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «АТРИУМ» на праве общей долевой собственности.

Ограничения (обременения) права:

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

- Аренда;
 - Не зарегистрировано.
4. Вид стоимости объекта оценки: справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
 5. Предпосылки стоимости объекта оценки:
 - ✓ предполагается сделка с объектом оценки;
 - ✓ дата оценки – установлена в п. 7 настоящего Задания на оценку
 - ✓ характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
 6. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
 7. Дата оценки: «18» сентября 2025 г.
 8. Срок проведения оценки: с даты подписания настоящего Задания по «18» сентября 2025 года включительно.
 9. Формы представления итоговой стоимости: результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации. Границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки, приводить не требуется.
 10. Форма составления отчета об оценке: отчет об оценке – полный, в форме электронного документа. Настоящим Стороны устанавливают, что положения раздела 5 Договора не применяются в отношении Заказчика при раскрытии (предоставлении) отчета об оценке в порядке, установленном документами Банка России.
 11. Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки: не требуется.
 12. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов: не требуется.
 13. Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность к ответственности Оценщика, указанного в настоящем Задании. Ответственность Исполнителя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Оценщиками Исполнителя, застрахована в ПАО СК «РОСГОССТРАХ» № 713/2025/СП134/765 от 16.04.2025г., срок действия с 29.05.2025г. по 28.05.2026г., Общая сумма страхования 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.
 14. Сведения о работнике Исполнителя - оценщике, который будет осуществлять оценку по настоящему Договору:

14.1 Лошков Владислав Валерьевич

Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРО «СОЮЗ» (ИНН: 4205113531, ОГРН: 1064200005198, адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка д.33, офис 33). Номер по реестру: №1366 от 02.03.2021 г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика ПАО СК «РОСГОССТРАХ», полис № 394/2024/СП134/765 от 14.10.2024г., срок действия страхования с 01.11.2024г. по 31.10.2025г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 038651-3 от 13.06.2024 г., действителен до 13.06.2027 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №038560-1 от 13.06.2024 г., действителен до 13.06.2027 г.

ИНН: 711611564858, СНИЛС 043-216-243-10.

14.2 Ле Конг Ань

Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРО «СОЮЗ» (ИНН: 4205113531, ОГРН: 1064200005198, адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка д.33, офис 33). Номер по реестру: №1363 от 05.10.2020 г.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика застрахована ПАО СК «Росгосстрах» (Полис № 715/2025/СП134/765, выдан от 16.04.2025г., период страхования с «01» июня 2025 г. по «31» мая 2026г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнес» №035916-3 от 07.03.2024 г., действителен до 07.03.2027г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035252-1 от 29.09.2023г. действителен до 29.09.2026 г.

ИНН: 500124608081, СНИЛС 203-930-579-45

14.3 Крылов Сергей Сергеевич

Член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «РОО» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, адрес: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1). Номер по реестру: № 006286 от 25.01.2010г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ПАО СК «РОСГОССТРАХ», полис № 392/2024/СП134/765 от 14.10.2024г., срок действия страхования с 01.11.2024г. по 31.10.2025г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №039719-3 от 24.06.2024г., действителен до 24.06.2027г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №039670-1 от 24.06.2024г., действителен до 24.06.2027г.

ИНН: 773135041307, СНИЛС 139-337-710-79

14.4 Струкова Ирина Юрьевна

Член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «РОО» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, адрес: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1) Номер по реестру: № 009619 от 31.08.2015г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОССТРАХ», Полис №503/2024/СП134/765 от 27.11.2024г., период страхования с «14» декабря 2024 г. по «13» декабря 2025г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №044008-3 от 11.09.2024г. действителен до 11.09.2027 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035705-1от 26.01.2024 г. действителен до 26.01.2027 г.

ИНН: 9701159733, СНИЛС 153-771-910-79

14.5 Леонов Сергей Викторович

Член Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (ИНН 7838029191, ОГРН 1077800027535, адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, офис 101). Номер по реестру: № 0490 от 04.06.2012г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОССТРАХ», Полис №716/2025/СП134/765 от 16.04.2025г., период страхования с 12.05.2025 по 11.05.2026., Общая страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №040346-1 от 02.07.2024г. действителен до 02.07.2027г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №037296-3 от 24.05.2024г. действителен до 24.05.2027г.

ИНН: 166018361715, СНИЛС 113-113-402-75

15. Иные существенные допущения в соответствии с разделом II «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200:

- ✓ Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

- ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
- ✓ Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
- ✓ Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- ✓ При проведении анализа и расчетов Исполнитель использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- ✓ Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, берутся Исполнителем из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- ✓ Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- ✓ Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- ✓ От Исполнителя не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- ✓ Отчет об оценке представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем Задании, не являются учредителями, участниками, собственниками, должностными лицами или работниками Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщиков, указанных в п. 14 настоящего Задания, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщиков, указанных в п. 15 настоящего Задания, составляет не менее трех лет.
- ✓ Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем Задании, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
- ✓ Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- ✓ Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- ✓ Оценка проводится без учета обременения объекта оценки арендой.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

- ✓ Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
- 16. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: отсутствуют.
- 17. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:
- ✓ Выписки из ЕГРН;
- ✓ Иные документы и данные, необходимые для оказания услуг по настоящему Заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.
- 18. Дополнительные требования:
- ✓ Исполнитель осуществляет оценку в соответствии с применимыми стандартами оценочной деятельности, указанными в п. 2.5 Договора, а также Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- ✓ Требования к оформлению документа об оценке: в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS), а также прочими действующими документами в области оценочной деятельности.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
СНИЛС	043-216-243-10
ИНН	711611564858
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787 -68-01
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №038560-1 от 13.06.2024 г. Оценка бизнеса – №038651-3 от 13.06.2024 г.
Образование	Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БВС0179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003 г. Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии: - от 15.01.2008 г., рег. №0739-08; - от 08.10.2010 г., рег. №1340; - от 15.08.2013 г., рег. №2018.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости. Сертифицированный DAkkS специалист по оценке недвижимости II уровня.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис №394/2024/СП134/765 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Лошков Владислав Валерьевич. Страховщик ПАО СК «РОСГОССТРАХ». Страховая сумма – 30.000.000 рублей. Период страхования: с 01.11.2024 г. по 31.10.2025 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ», рег. №1366 от 02 марта 2021 г. (ИНН: 4205113531, ОГРН: 1064200005198, адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка д.33, офис 33).
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №б/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»)
ОГРН	5067746107391
Дата государственной регистрации	14.08.2006 г.
Местонахождение	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
ИНН	7703603950
КПП	770901001

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	Полис №713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 01.01.2022 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:

- 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
- 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
- 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
- 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
- 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
- 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
 - 2.2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (на русском языке), официальный перевод которого служит Приложением к приказу Минфина России от 18.07.2012 № 106н.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

- Оценка проводится исходя из предположения о пролонгации существующих договоров аренды.
- При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- При оценке объекта оценки Оценщик полагается только на предоставленные Заказчиком данные, проведенный осмотр и открытую информацию в сети интернет. В случае предоставления Оценщику дополнительных данных, рыночная или иная стоимость может быть скорректирована.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

1. Выписки из ЕГРН;
2. Договор аренды нежилого помещения №001.10 от 2 июня 2010 г. (включая ДС);
3. Договор аренды земельного участка №М-01-026997 от 14.07.2004г. (включая ДС);
4. Справка о балансовой стоимости;
5. Информация о фактических/прогнозных доходах от аренды за 2024 – 2025 г.;
6. Письмо представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр проведен 08.09.2025г. Фотографии приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Оценка проводится при допущении, что изменений в состоянии объекта оценки за период между датой оценки и датой осмотра не произошло.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Имущественные права на объект оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «АТРИУМ» на праве общей долевой собственности.

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»)
ОГРН	5067746107391
Дата государственной регистрации	14.08.2006 г.
Местонахождение	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
ИНН	7703603950
КПП	770901001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты государственной регистрации права.

№ п/п	Наименование объекта	Правообладатель	Вид права	Номер и дата государственной регистрации права
1	Помещение, назначение: нежилое, площадью 1110,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, помещение 1/1, кадастровый номер: 77:01:0003004:2248	Имущественные права на объект оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «АТРИУМ» на праве общей долевой собственности	Общая долевая собственность	77-77-12/028/2010-884 27.10.2010
2	Право аренды земельного участка общей площадью 213,44 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7), кадастровый номер 77:01:0003004:58, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33	Имущественные права на объект оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «АТРИУМ» на праве общей долевой собственности (Арендатор)	Право аренды	Договор аренды земельного участка №М-01-026997 от 14.07.2004г. (включая ДС)

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Объект оценки имеет следующие обременения (ограничения) права:

- Аренда (помещение).

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

В соответствии с заданием на оценку данные обременения в рамках настоящего Отчета не учитываются.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33:

- Помещение, назначение: нежилое, площадью 1110,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, помещение 1/1, кадастровый номер: 77:01:0003004:2248.
- Право аренды земельного участка общей площадью 213,44 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7), кадастровый номер 77:01:0003004:58, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое, площадью 1110,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, помещение 1/1, кадастровый номер: 77:01:0003004:2248	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0003004:2248	Выписка из ЕГРН
Адрес (местонахождение)	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33	Выписка из ЕГРН
Основные характеристики		
Год постройки здания	2002	https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-atrium-moskva-6230
Тип объекта оценки	Встроенные помещения в ТЦ «Атриум»	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	4	https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-atrium-moskva-6230
Этаж расположения оцениваемых помещений	Этаж № 1	Выписка из ЕГРН
Наличие отдельного входа у оцениваемых помещений	Да	Осмотр
Тип планировки	Свободная	Осмотр
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость, руб.	273 798 680.95	Выписка из ЕГРН
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв. м	98 746	https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-atrium-moskva-6230
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	1110,3	Выписка из ЕГРН
Распределение общей площади по этажам, кв. м	2 этаж – 1 110,3 кв. м	Выписка из ЕГРН

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Показатель	Значение	Источник информации
Распределение общей площади по типам, кв. м	1110,3 кв. м – торговые помещения	Осмотр
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	н/д	-
Наличие электроснабжения	Да	Осмотр
Наличие газоснабжения	Нет	Осмотр
Наличие отопления	Да	Осмотр
Наличие водоснабжения	Да	Осмотр
Наличие канализации	Да	Осмотр
Отделка	Улучшенная отделка	Осмотр

Сведения о земельном участке

Таблица 5. Сведения о земельном участке.

Показатель	Характеристики	Источник информации
Объект права	Право аренды земельного участка	Договор аренды земельного участка
Вид права	Общая долевая собственность	Договор аренды земельного участка
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0003004:58	Договор аренды земельного участка
Адрес	г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33	Договор аренды земельного участка
Площадь земельного участка, кв. м	18 983	Договор аренды земельного участка
Площадь земельного участка, кв. м (оцениваемая доля)	213,44	Договор аренды земельного участка
Категория земель	земли населенных пунктов	Договор аренды земельного участка
Разрешенное использование	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7)	Договор аренды земельного участка
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 159 703 123,54	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru

Сведения о перепланировках

Данные отсутствуют.

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 6. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории	Да	Осмотр
Наличие ограждения территории	Нет	Осмотр
Наличие охраны	Да	Осмотр
Парковка	Да	Осмотр

Фотографии объекта оценки

Общие фото объекта оценки		
		
		

Описание ТЦ «Атриум»

ТК «Атриум» на Садовом Кольце – один из первых современных торгово-развлекательных центров в Москве. Входит в число самых престижных торговых площадок в российской столице, постоянно привлекая топовых международных ритейлеров.

Торговый Центр Атриум находится по адресу Москва, улица Земляной Вал, 33, расположен недалеко от метро «Курская», «Чкаловская», «Красные ворота».

Здание площадью 98 746 м², 2002 года постройки, имеет 4 этажа.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

На территории есть парковка - подземная на 700 мест, наземная на 128 мест, 4 лифта, 4 эскалатора, 6 входов, в здании есть банкомат, ресторан, кафе, складские помещения, фитнес-центр, супермаркет, игровая комната, автомойка, салон красоты, кинотеатр, фуд-корт.

Отличительная черта Московского Атриума — огромный ассортимент брендов, собранных в одном месте, превышающий многие другие ТРЦ в городе. Здесь представлены большинство именитых брендов рассчитанных на массового потребителя. Для некоторых брендов данный комплекс стал единственной площадкой для реализации. В торговом центре представлен не только масс—маркет, но и вполне дорогие дизайнерские лейблы.

Источник: <https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-atrium-moskva-6230>

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Объект недвижимости находится в хорошем состоянии, ремонт не требуется.

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой физический износ объекта оценки может быть определен на уровне 0% – 20%.

Таблица 7. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки сдан в долгосрочную аренду одному арендатору:

- Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128. Договор аренды нежилого помещения от 02.06.2010г. № 001/10, выдан 02.06.2010г. (включая ДС).

Арендная плата состоит из базовой части (аренда), эксплуатационных платежей и переменной части (коммунальные расходы). Базовая плата составляет 3 420 долларов США без НДС. Согласно ДС №16 от 25 ноября 2024г., в 2025г. курс рубля к доллару США принимается на уровне 63 руб./доллар США. Эксплуатационные платежи составляют 200 долларов США без НДС за 1 кв. м курс доллара прижимается в размере 100 руб./доллар США. Коммунальные платежи уплачиваются по факту потребления. Срок договора до 01.06.2030г.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Таблица 8. Арендная плата.

Руб., вкл. НДС, по оплатам	Итого за: 2024 г.	Январь 2025	Февраль 2025	Март 2025	Апрель 2025	Май 2025	Июнь 2025	Июль 2025	Август 2025	Сентябрь 2025	Октябрь 2025	Ноябрь 2025	Декабрь 2025	Итого за: 2025 г.
ДОХОДЫ	309 217 353	27 095 396	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	319 110 315
Доход от аренды, базовая часть	309 217 353	26 585 951	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	319 110 315
Алькор и Ко	279 096 115	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	287 070 288
Доход от аренды, эксплуатация	24 826 308	2 153 982	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	26 580 582

Источник: Данные Заказчика.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объекта оценки составляет 95 209 000 руб. Остаточная стоимость 48 263 842,48 руб. (Источник: Данные Заказчика).

14.7 Описание местоположения

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33.

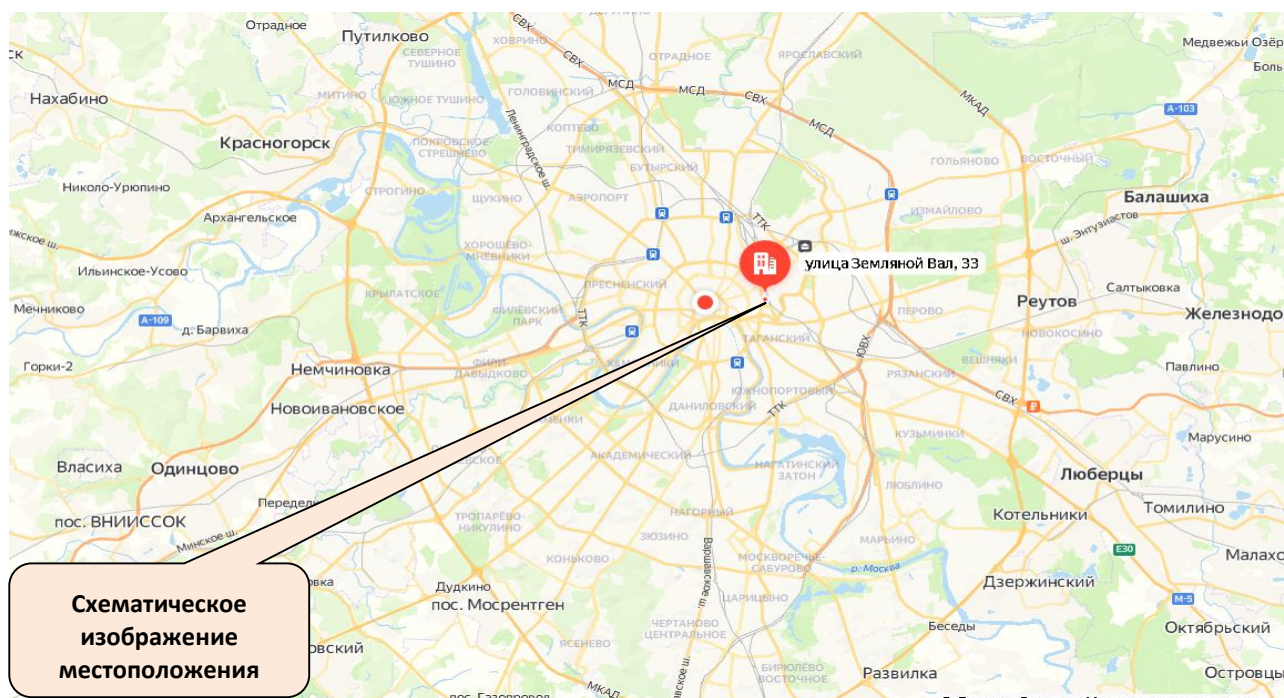
Характеристики местоположения

Таблица 9. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Субъект Российской Федерации	г. Москва	Выписка из ЕГРН
Округ	ЦАО	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Район	Басманный	Выписка из ЕГРН
Ближайшая станция метро	ст. м. «Курская» – 265 метров	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая крупная улица	ул. Земляной Вал – примыкает	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	179 м.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Первая линия ул. Земляной Вал	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория застроена главным образом торговыми, административными и жилыми зданиями	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (мелкий масштаб).

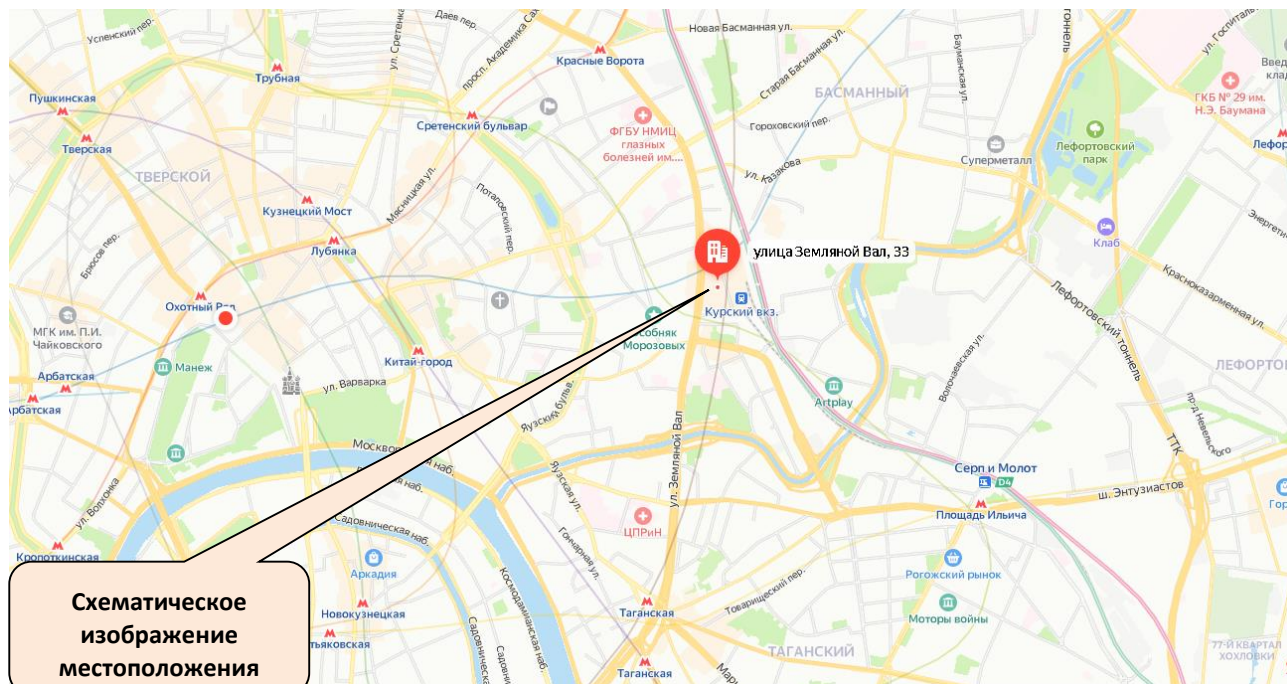


Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

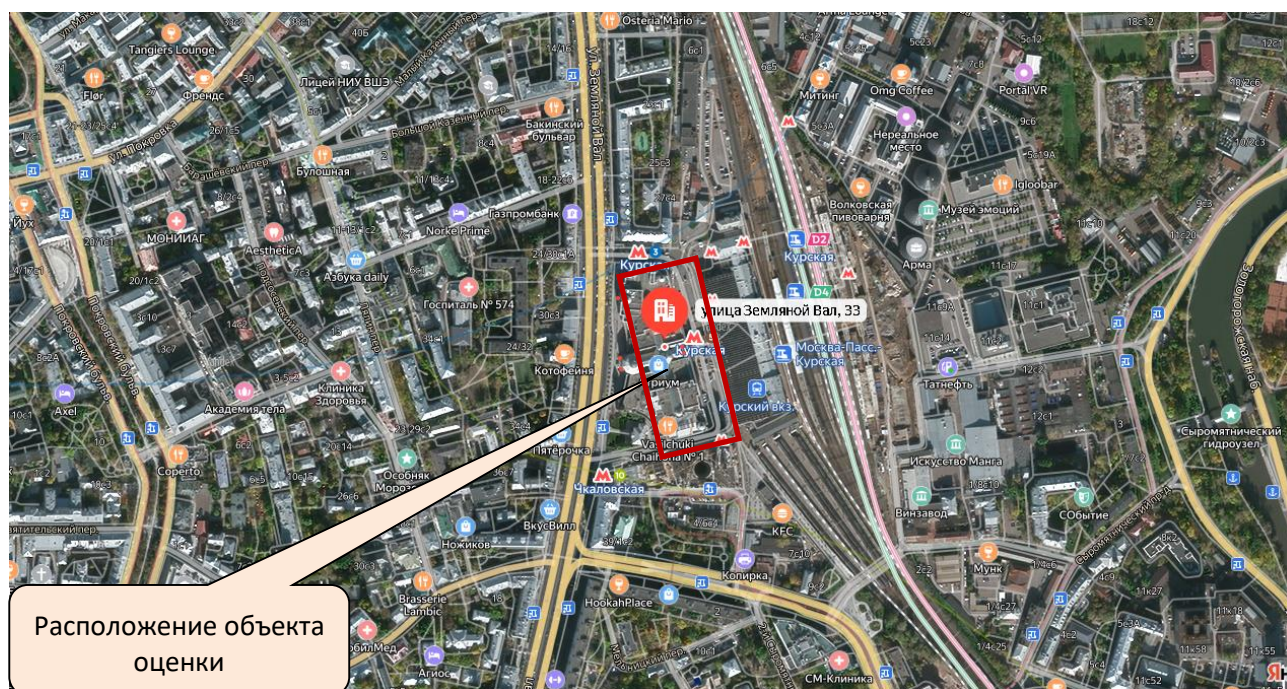
Отчет: 9216/0925

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгового назначения.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО 7, для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование – торговое назначение.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на сентябрь 2025 г.¹

После начала спец.операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации после начала военной операции на Украине, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Аналитики понизили прогноз на 2025 год до 6,4% (-0,4 п.п. к июльскому опросу). Прогноз на 2026 год не изменился — 4,7%. Прогноз на 2027 год понижен на 0,1 п.п до 4,2%. Аналитики ожидают, что в 2027–2028 годах инфляция будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставке в 2025 и 2026 годах снизились до 19,0% годовых (-0,3 п.п.; предполагает, что на остаток 2025 года средняя ключевая ставка составит 16,0% годовых) и 13,2% годовых (-0,6 п.п.). Прогноз на 2027 год повышен на 0,1 п.п до 10,3% годовых. Прогноз на конец горизонта — 8,5% годовых. Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков — 12,5% в 2025 году, 8,5% (-0,5 п.п.) в 2026 году, 6,0% (+0,1 п.п.) в 2027 году и 4,4% (-0,1 п.п.) в 2028 году.

ВВП: Прогноз роста в 2025 году снижен на 0,2 п.п. до 1,2%, в 2026 году — не изменился. Прогнозы на 2027–2028 годы повышены на 0,1 п.п. до 1,9% и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста возросла до 2,0% (+0,2 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +14,7% (средний темп: 2,1% в год).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица снизится до 2,3% (-0,1 п.п.), вырастет до 2,5% (-0,1 п.п.) в 2026 году и до 3,0% в 2028 году, оставаясь значительно ниже значения 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Рисунок 1. Показатели сентябрь 2025 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,4 (14)	4,7 (17)	4,2 (13)	4,0 (10)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,9 (13)	5,1 (13)	4,4 (13)	4,1 (13)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,0 (19,2)	13,2 (13,2)	10,3 (10,3)	8,5 (8,5)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,2 (1,4)	1,6 (1,6)	1,9 (1,9)	2,0 (1,9)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,3 (1,4)	2,5 (1,4)	2,8 (1,4)	3,0 (1,4)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	12,6 (12,5)	8,0 (10)	6,9 (10)	6,3 (10)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,4 (14,2)	-1,6 (14,2)	-1,1 (14,2)	-1,0 (14,2)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	476	452 (102)	458 (102)	476 (102)	493 (102)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	384 (101)	393 (101)	404 (101)	412 (101)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	85,5 (102)	96,0 (102)	102,6 (102)	105,5 (102)
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	58 (10)	59 (10)	60 (10)	62 (10)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,5 (12,5)	8,5 (14)	6,0 (14)	4,4 (14)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,3 (108,3)	110,1 (110,1)	112,0 (112,0)	114,7 (114,7)
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	3,4 (13)	2,7 (13)	2,1 (13)	1,9 (13)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	123,1 (123,1)	126,5 (126,5)	129,3 (129,3)	132,7 (132,7)
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	95	62 (10)	60 (10)	68 (10)	63 (10)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (14)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.					
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-10,0 (10-10)						
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	2,0 (14)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029 – 2033 годов.					
	Центр. тенденция 10-90%	1,5-2,5 (1,5-2,5)						

1 В скобках — результаты опроса в июле 2025 года.

2 Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

3 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

4 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 29 августа – 2 сентября 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 25 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Номинальная зарплата: Аналитики немного повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025 году и понизили в 2027-2028 годах. Они ожидают роста на 12,6% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% в 2026 году, до 6,9% (-0,1 п.п.) в 2027 году и до 6,3% (-0,4 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,4% в 2025 году, на 2,7% в 2026 году, на 2,1% в 2027 году и на 1,9% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 32,7% выше, чем в 2021 году (средний темп: 4,7% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают несколько больший дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах — 2,4% ВВП (больше на 0,2 п.п.) в 2025 году, 1,6% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году, 1,1% ВВП в 2027 году и 1,0% ВВП в 2028 году.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного повышены на всем горизонте — 452 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2025 году, 458 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2026 году, 476 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год — 493 млрд долл. (+11 млрд долл.). Это на 10% (57 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также повышены на всем горизонте — 384 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2025 году, 393 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2026 году и 404 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год — 412 млрд долл. (+5 млрд долл.) Это на 9% (35 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль в 2025–2026 годах и более слабый в следующие два года. Прогноз на 2025 год — 85,5 рублей за долл. (предполагает средний курс в сентябре—декабре 2025 года 86,4 рублей за долл.), на 2026 год — 96,0 рублей за долл., на 2027 год — 102,6 рублей за долл., на 2028 год — 105,5 рублей за доллар (по сравнению с июльским опросом рубль крепче на 1,5–2,1% в 2025–2026 годах и слабее на 0,5–1,1% в 2027–2028 годах).

Цена нефти для налогообложения: Без существенных изменений — 58 долл. за баррель в 2025 году (предполагает, что на остаток 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 56 долл. за баррель) с ростом до 59 долл. за баррель в 2026 году, 60 долл. за баррель в 2027 году и 62 долл. за баррель к концу горизонта.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки не оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – торговая недвижимость.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Knight Frank: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-h1-2025>;
- Nikoliers: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/>;
- IBC Real Estate (JLL): <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-torgovaya-nedvizhimost/>;
- Автоматизированная финансовая оценочная система АФОС: <https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025%>;
- Ассоциация «СтатРиелт»: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>;
- Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.): <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>;
- Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №35, 2025г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Цены предложений

Таблица 10. Цены предложения помещений торгового назначения по районам Москвы (ЦАО), руб./кв. м (с НДС).

Рассчитываем по параметрам: Москва. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещения свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. ЦАО. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.09.2025)
Отдельно стоящие здания (м ²)	565 250 руб.	+ 145 386 руб. За м ²	1 118 200 ... 1 080 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (м ²)	939 793 руб.	+ 199 311 руб. За м ²	17 000 000 ... 749 000 000 руб. за объект

Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form3>

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем большего его стоимость.

Таблица 11. Ставки аренды на помещения торгового назначения 1 пол. 2025 г., руб./кв.м/год (без НДС).

Условия аренды в торговых центрах Москвы**:

торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000

Источник: Knight Frank.

Размер % от товарооборота зависит от профиля арендатора и арендуемой площади. Самые высокие диапазоны % от товарооборота в сегменте общественно питания – 10-15%. Чуть менее высокие у fashion-операторов и развлекательного сегмента – 7-12% и 5-14% соответственно. Подобное

распределение показателя обусловлено наметившимися тенденциями развития рынка торговой недвижимости.

Таблица 12. Коммерческие условия аренды помещений в ТЦ/ТРЦ, без НДС, 1 пол. 2025 г.

Условия аренды в торговых центрах Москвы				
Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*		% от товаро-оборота
		Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м²)		8 000–24 000	15 000–26 000	4–7
Супермаркет (450–900 м²)		18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м²)		0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)		6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	5–6
Детские товары (1 200–2 000 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	4–7
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м²	10 000–20 000	6 000–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м²	15 000–30 000	10 000–18 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м²	20 000–50 000	12 000–20 000	6–10
	300–500 м²	20 000–60 000	14 000–25 000	5–12
	150–300 м²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)		4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)		0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:				
Food-court		120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе		50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны		20 000–50 000	0–25 000	10–12

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – торговая недвижимость;
- Общая площадь – от 500 кв. м;
- Местоположение – г. Москва.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение включить в Отчет подробную информацию только о наиболее подходящих предложениях, на основании которых проводился анализ, и которые позволяют достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Тип сделки	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Продажа (ЦАО)	10+	10000	550 000	3 328 000	1 939 000
Аренда	100+	20 000+	15 247	320 000	167 624

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов

зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 14. Потери от недозагрузки торговых помещений.

Источник информации	Потери от недозагрузки помещений, %
IBC Real Estate (JLL)	105
Knight Frank	5,5%
Nikoliers	7,6%
Диапазон:	5,5% – 10%

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 15. Операционные расходы торговых помещений, % от

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,16	0,34	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,36	0,26
3	Складские помещения и здания	0,04	0,26	0,19
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,34	0,24

Источник: Ассоциация «СтамПвелм» <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3849-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2025-goda>

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Таблица 16. Диапазон ставок капитализации.

Источник информации	Диапазон ставок капитализации, %		
	min	max	среднее
Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.)	9,1%	12,13%	10,6%
Автоматизированная финансовая оценочная система АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025)	7%	13%	10%
Ассоциация «СтатРиелт» (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda)	9%	16%	12%
Среднее (округленно):	8,4%	13,7%	10,9%

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-h1-2025>

Динамика рынка

Рисунок 1. Основные показатели рынка.

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	15,0/7,8
Открыто в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	152,4/93,6
Открыто во II квартале 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	23,3/15,4
Планируется к открытию совокупно в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	619,6/281,6
Доля вакантных площадей, %	5,5% (-0,9 п. п.)
Условия аренды в торговых центрах Москвы**:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	599

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

В первом полугодии 2025 в Москве открылось 9 торговых центров арендопригодной площадью 93,6 тыс. м². В первом квартале 2025 года были открыты: торговый центр окружного формата ТРЦ «Botanica Mall» (GLA – 28,5 тыс. м²) в составе ТПУ Ботанический сад, ставший самым крупным открытием в первом полугодии, а также три объекта районного формата – ЗУМ в районе ЗИЛа (GLA – 19,5 тыс. м²), АФИ Галерея возле Белорусского вокзала (GLA – 14,7 тыс. м²) и Место встречи «Витязь» в районе Коньково (GLA – 10,9 тыс. м²); один ТЦ микрорайонного формата – ТЦ Зёрнышко в жилом массиве района Люблино (GLA – 4,6 тыс. м²). Во втором квартале 2025 года начали функционировать четыре новых торговых центра микрорайонного формата «ТЦ в составе ЖК Level Причальный» (GLA – 7,0 тыс. м²), «Среда Царицыно» (GLA – 5,0 тыс. м²), «Место встречи Алмаз» (GLA – 3,4 тыс. м²), «Небо II оч.» (GLA

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

– 4,5 тыс. м²). Перенесены открытия ряда проектов: двух микрорайонных МФК от ГК «Самолет»: МФК «Алхимово» (GLA – 7,2 тыс. м²) и МФК «Остафьево» (GLA – 9,0 тыс. м²); ТЦ Portal (GLA – 9,0 тыс. м²) и ТЦ в составе ЖК «Летний сад» (GLA – 20,5 тыс. м²). До конца 2025 г. ожидается открытие еще 16 торговых центров, если оставшиеся проекты будут открыты до конца 2025 года, то совокупная площадь нового ввода составит 375,2 тыс. м².

Спрос

В I полугодии 2025 г. наибольший объем площадей (33%) в торговых центрах Москвы* занимают магазины одежды, обуви и аксессуаров – в сравнении с показателем 2024 года доля fashion незначительно выросла на 1 п.п. За последние 10 лет (с 2014 по 2025 гг.) доля fashion-ритейлеров в По итогам I пол. 2025 г. в московских торговых центрах доля российских ритейлеров составляет 75%. За 10 лет их доля возросла на 25 п. п. Причинами роста доли российских операторов стали уход международных ритейлеров в период 2022-2023 гг. и активная экспансия российских брендов. Среди иностранных арендаторов, составляющих оставшиеся 25%, ключевым игроком является Франция (8% от общего числа арендаторов), что эквивалентно трети всего иностранного сегмента. Лидерство Франции обеспечивает присутствие гипермаркетов Ашан в структуре торговых центров столицы (6,5%). Несмотря на высокий интерес к китайским брендам, их доля в торговых центрах Москвы составляет всего 2%. Это связано с тем, что китайские компании (например, Shein, Xiaomi, Midea) открывают небольшое количество магазинов и преимущественно представлены в сегментах электроники и fast fashion.

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Средний уровень посещаемости торговых центров Москвы к концу III кв. 2023 г. вырос относительно прошлого года. Такая закономерность связана с увеличением присутствия брендов в торговых центрах. Заметно, что большинство игроков рынка возвращаются к offline-ритейлу. Посещаемость растет медленными темпами, тем не менее ритейлеры разрабатывают новые способы привлечения посетителей, например, создают креативные площадки и кофейни внутри магазинов, предоставляют в торговых центрах более широкий ассортимент товаров, а также предлагают эксклюзивные акции для покупателей.

Потенциал и общие перспективы (прогноз) развития рынка

К открытию во II полугодии 2025 г. девелоперами анонсировано открытие 16 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 241,7 тыс. м². 25% будущих площадей относится к одному суперрегиональному центру ТПУ Селигерская / Avenue Sever, а также наибольшую долю площадей будут составлять центры районного (28%) и микрорайонного форматов (23%). География анонсированных торговых центров охватывает как центральные, так и периферийные районы Москвы, а также локации Новомосковского административного округа. В 2025 г. наибольшее количество объектов ожидает ввода эксплуатации на западе Москвы, что связано с активным освоением жилыми девелоперами территорий района Очаково-Матвеевское, где раньше располагались озелененные или промышленные территории. Также ожидается «парад» открытий торговых центров «Место встречи», которые располагаются в сложившихся спальных районах Москвы, формируя предложение среди

местного населения на товары повседневного использования, спорт, услуги и досуг. Рынок торговой недвижимости Москвы в первом полугодии 2025 года демонстрирует признаки стагнации, характеризующейся значительным сокращением нового предложения и структурными изменениями в модели потребления. Открытие в I полугодии девяти торговых центров, у которых общая арендопригодная площадь составляет всего 93,6 тыс. м², отражает кардинальное изменение девелоперской активности относительно формата торговых центров по сравнению с предыдущими периодами. При этом перенос открытия двух крупных микрорайонных МФК от ГК «Самолет» на 2026 год свидетельствует о сохраняющейся неопределенности на рынке и осторожной позиции застройщиков.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 17. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер	13 – 18
Тип объекта оценки	Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	9	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.

Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных

сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение не использовать сравнительный подход к оценке, т.к. невозможно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. ТЦ «Атриум» это уникальный современный торговый центр г. Москвы, имеющий премиальную локацию, прямых аналогов по продаже аналогичных помещений, на дату оценки, не выявлено. Учитывая уникальность объекта оценки, для определения стоимости больше подходит доходный подход, основанный на получении дохода от объекта оценки.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Также, учитывая цель оценки, использование затратного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки нецелесообразно, поскольку методики данного подхода, по сути, не отражают востребованность актива на рынке, его способность генерировать доход и, соответственно, степень его ликвидности.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекомендуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета был использован доходный подход к оценке.

18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод капитализации по расчетным моделям.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

18.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Рыночная арендная плата определяется исходя из условий договоров аренды, по которым фактически сданы в аренду оцениваемые помещения.

Анализ фактических договоров аренды

Заказчиком был предоставлен договор аренды и фактические данные о поступлении денежных средств от арендной платы за 2024 – 2025г.

Таблица 18. Фактические поступления от арендной платы.

Фактические поступления от арендной платы (руб., вкл. НДС)	Итого за: 2024 г.	Итого за: 2025 г.
доходы	309 217 353	319 110 315
Доход от аренды, базовая часть	309 217 353	319 110 315
Алькор и Ко	279 096 115	287 070 288
Доход от аренды, эксплуатация	24 826 308	26 580 582

Источник: Данные Заказчика.

Анализ соответствия ставок из реестра арендаторов рыночному уровню

Оценщиком были проанализированы фактические арендные ставки на соответствие рыночному уровню цен, представленному в обзоре рынка настоящего Отчета (см. раздел 16.3 Отчета).

Таблица 19. Анализ арендных ставок.

Тип объектов	Рыночные данные (см. раздел Отчета № 16.3)	Фактические данные
	Среднерыночная ставка без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год	Ставка без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год без НДС, по данным реестра арендаторов
Торговые помещения	торговая галерея: 0 – 180 000; якорные арендаторы: 0 – 50 000	215 460 (287 070 288 / 1 110,3 /1,2)

В зависимости от типа помещений, арендатора, а также индивидуальных коммерческих условий между арендодателем и арендатором, диапазон арендных ставок находится в широком диапазоне и соответствует рыночному уровню цен.

Таким образом, фактическая арендная ставка по заключенному договору аренды находится на рыночном уровне и может быть использована для расчета, соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки.

18.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

В рамках настоящего Отчета потенциальный валовой доход определен согласно фактическим данным о поступлении арендной платы за 2025 г., с учетом прогноза до конца 2025 г.

Таблица 20. Определение потенциального валового дохода (руб./кв. м в год с НДС).

Фактические поступления от арендной платы (руб., вкл. НДС)	Итого за: 2025 г.
ДОХОДЫ	319 110 315
Доход от аренды, базовая часть	319 110 315
Алькор и Ко	287 070 288
Доход от аренды, эксплуатация	26 580 582

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются равными 0%, так как помещение сдано по долгосрочному договору аренды.

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Операционные расходы с учетом / без учета коммунальных расходов включают:

- ✓ налог на имущество

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

- ✓ страховые платежи
- ✓ плату за земельный участок
- ✓ затраты на улучшение

Операционные расходы по объекту оценки принимаются равными среднерыночному уровню операционных расходов по аналогичным помещениям и составляют долю в размере 25% от ДВД (по данным источника: Ассоциация «СтатРиелт». Среднерыночный уровень операционных расходов был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 16.4 настоящего Отчета).

18.4 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 21. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Алькор и К (АТ)
Общая площадь, кв. м	1 110,30
Арендопригодная торговая площадь, кв. м	1 110,30
Арендваемая торговая площадь (на дату оценки), кв. м	1 110,30
Фактическая недозагрузка	0%
Потенциальный валовый доход, руб. в год с НДС	319 110 315,00
Потери от недозагрузки, %	0,0%
Потери от неплатежей за аренду, %	0%
Действительный валовый доход, руб. в год	319 110 315
Операционные расходы, % от ДВД	25,00%
Операционные расходы, руб. в год	-79 777 579
Чистый операционный доход, руб. в год	239 332 736

18.5 Определение ставки капитализации

В качестве ставки капитализации принято значение 8,4%, соответствующее нижней границе среднерыночного диапазона. Ключевым фактором, обуславливающим применение минимальной ставки капитализации, является исключительное качество и местоположение объекта оценки. ТЦ «Атриум» относится к активам класса А+ с высоким пешеходным трафиком, устойчивой арендной платой и минимальными рисками вакансии. Следовательно, ожидаемые денежные потоки от оцениваемого помещения являются более предсказуемыми и защищенными от рыночной волатильности, что оправдывает применение пониженной ставки капитализации (по нижней границе рыночного диапазона).

Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 16.4 Настоящего отчета).

18.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом капитализации путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 22. Расчет справедливой стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год	239 332 736
Общая ставка капитализации, %	8,4%
Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.	2 849 199 238
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.	2 374 332 698

Таким образом, справедливая стоимость нежилых помещений, площадью 1110,3 кв. м, кад.№ 77:01:0003004:2248, расположенных на земельном участке, площадь доли 213,44 кв. м, кад.№ 77:01:0003004:58, по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, по доходному подходу по состоянию на 18 сентября 2025 г. составляет без НДС: 2 374 332 698 руб.

19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках Настоящего отчета применялся только один подход к оценке стоимости объекта оценки.

19.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Справедливая стоимость составляет:

- Доходный подход – 2 374 332 698 руб.
- Сравнительный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).

Поскольку справедливая стоимость была определена только одним подходом к оценке, то необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

Справедливая стоимость объекта оценки (помещения) определяется как разница между общей стоимостью ЕОН и стоимостью права аренды земельного участка.

Справедливая стоимость права аренды земельного участка определена на основании рыночной информации о доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица 23. Доля стоимости ЗУ в ЕОН, %

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,30	0,16
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,30	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,29	0,13

Источник: <https://www.statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3870-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

Таблица 24. Справедливая стоимость объектов оценки.

№	Тип объекта	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадью 1110,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, помещение 1/1, кадастровый номер: 77:01:0003004:2248	1 923 209 485
2	Право аренды земельного участка общей площадью 213,44 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7), кадастровый номер 77:01:0003004:58, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33	451 123 213
-	Итого:	2 374 332 698

Таким образом, итоговая справедливая стоимость нежилых помещений, площадью 1110,3 кв. м, кад.№ 77:01:0003004:2248, расположенных на земельном участке, площадь доли 213,44 кв. м, кад.№ 77:01:0003004:58, по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, по состоянию на 18 сентября 2025 г. без НДС: 2 374 332 698 (два миллиарда триста семьдесят четыре миллиона триста тридцать две тысячи шестьсот девяносто восемь) руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Значение ожидаемой годовой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов			
Таблица 46. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.			
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,1%	6,2%	14,0%
2. Стрит-ритейл	10,9%	6,7%	15,1%
3. Торговые площади	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов»

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,60	9,10	12,13
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,15	10,05	14,21

<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

О системе
Оплата
Регистрация
Вход в систему
Меню

поток

для текущего, фактического, определенного момента чистого дохода

4

Учитывает

может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета

5

Применение

при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату

6

Показывает

фактический результат инвестиционной деятельности

Скрыть меню

Таблица 1

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.130	0.100
Торговые	0.070	0.130	0.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.070	0.130	0.100
Складские класса А, В	0.070	0.100	0.085
Складские класса С, D	0.080	0.130	0.105
Производственные	0.100	0.130	0.115
Гостиничные	0.070	0.130	0.100
Банковские	0.080	0.130	0.105
Медицинские	0.080	0.130	0.105
Общественного питания	0.080	0.130	0.105
Сферы услуг	0.080	0.110	0.095
Фитнес	0.080	0.130	0.105
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.080	0.130	0.105
Автосервис	0.080	0.130	0.105
Паркинг	0.050	0.080	0.065

Назад к справочнику

Контакты

Е-mail

info@cepes-invest.com

Техническая поддержка

support@cepes-invest.com

Режим работы:

Понедельник-пятница
10.00 до 18.00 по МСК

<https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

⚙

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,16
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,21
3	Складские помещения и здания	0,11	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,22

Примечания:

<https://www.statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.07.2025 г.)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от **действительного валового дохода** с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Stattielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,16	0,34	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,36	0,26
3	Складские помещения и здания	0,04	0,26	0,19
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,34	0,24

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

<https://www.statliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3849-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2025-goda>

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета **StatRиelt** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,30	0,16
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,30	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,29	0,13

Примечания:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. **Корректировки на Износ коммерческой недвижимости**). Улучшение и恶化 объектов оценивались согласно описанию (субъективному) описанию объектов без детального анализа технического состояния (износа).

<https://www.statliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3870-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.09.2025, поступившего на рассмотрение 09.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171528910			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003004		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1106/; Инвентарный номер XI (ком.87) 25.07.2012 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 167814		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, помещение 1/1		
Площадь:	1110.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	273798680.95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003004:1022		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a022b64597f1e2579befb50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171528910			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 25.07.2012		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ходаева Ольга Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a022b64597f1e2579befb50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171528910			
Кадастровый номер:		77:01:0003004:2248	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев –Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТРИУМ», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/028/2010-884 27.10.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.10.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-12/028/2010-884
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2010 по 31.01.2036
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 07.09.2010 за № 1899-94168527; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 14.09.2010 № 12-08/22477; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.09.2010, выдан 07.09.2010 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-1, выдан 09.11.2010 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-2, выдан 01.02.2011

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171528910			
Кадастровый номер:		77:01:0003004:2248	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-1-3, выдан 18.08.2011
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-4, выдан 01.09.2011
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-5, выдан 27.09.2011
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-6, выдан 08.11.2011
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-7, выдан 05.02.2013
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-8, выдан 29.03.2014
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-9, выдан 17.07.2014
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-10, выдан 15.03.2017
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-11, выдан 17.08.2017
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-1-12, выдан 25.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		09.08.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-11/148/2010-028

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Помещение				Лист 5
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8	
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171528910				
Кадастровый номер:		77:01:0003004:2248		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.08.2010 С даты подписания Акта приемки-передачи до 01.06.2030г.		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 4 от 30.10.2015 к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от 02.06.2010, № 4, выдан 30.10.2015, дата государственной регистрации: 24.11.2015, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/015/2015-804/1		
		Дополнительное соглашение от 18.10.2016 № 5 к договору аренды нежилых помещений № 001/10 от 02.06.2010, № 5, выдан 18.10.2016, дата государственной регистрации: 31.10.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/004/2016-2239/1		
		Дополнительное соглашение №7 от 18.10.2018 к Договору аренды нежилого помещения от 02.06.2010г. № 001/10, выдан 18.10.2018, дата государственной регистрации: 06.11.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/011/2018-2		
		Дополнительное соглашение №8 от 27.06.2019 к Договору аренды нежилого помещения от 02.06.2010г. № 001/10, выдан 27.06.2019, дата государственной регистрации: 16.07.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/011/2019-3		
		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 001/10 от 02.06.2010г., № 9, выдан 27.09.2019, дата государственной регистрации: 28.10.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/011/2019-4		
		Договор аренды нежилого помещения от 02.06.2010г. № 001/10, выдан 02.06.2010		
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №001/10 от 02 июня 2010 г., № 12, выдан 18.10.2021, дата государственной регистрации: 26.11.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/051/2021-8		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Помещение				Лист 6
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8	
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171528910				
Кадастровый номер:		77:01:0003004:2248		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №001/10 от 02 июня 2010 года, № 15, выдан 12.01.2024, дата государственной регистрации: 09.02.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/060/2024-9		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от 02.06.2010, № 16, выдан 25.11.2024, дата государственной регистрации: 26.12.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/060/2024-10		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Раздел 8 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171528910			
Кадастровый номер: 77:01:0003004:2248		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b1f850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.09.2025, поступившего на рассмотрение 09.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171529234			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003004		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.02.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-026997		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Земляной Вал, вл 33.		
Площадь:	18983 +/- 48		
Кадастровая стоимость, руб.:	2159703123.54		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0003004:1022, 77:01:0003004:2180, 77:01:0003004:2158		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предпрятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7)		
Сведения о кадастровом инженере:	Фролкин Сергей Александрович, дата завершения кадастровых работ: 03.07.2012		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bfb50	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171529234			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bfb50	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171529234		Кадастровый номер: 77:01:0003004:58	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2019; Земельный участок 77.01.0.911; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Москвы от 03.08.2010 №		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171529234		Кадастровый номер: 77:01:0003004:58	
Получатель выписки:		672-ППП выдан: Правительство Москвы . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.12.2020; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 09.11.2020 № 755 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 5

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171529234			
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	01.08.2025 20:09:53	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003004:58-77/060/2025-18	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.08.2025 по 25.07.2051	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АНТИБ", ИНН: 9709034084	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-026997 от 14.07.2004, № М-01-026997, выдан 16.06.2025, дата государственной регистрации: 01.08.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:58-77/060/2025-19	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171529234			
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.06.2025 по 25.07.2051	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФОРУМ", ИНН: 7713668107	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-026997 от 14.07.2004, № М-01-026997, выдан 18.04.2025, дата государственной регистрации: 27.06.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:58-77/060/2025-15	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.01.2024 18:00:37	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003004:58-77/060/2024-11	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.09.2023 по 25.07.2051	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНГЕОКОМ-ТРАСТ", ИНН: 7709921766	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 404-р МКЗ, выдан 22.07.2003	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171529234		Кадастровый номер: 77:01:0003004:58	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.06.2025 10:06:43	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003004:58-77/060/2025-16	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.06.2025 по 25.07.2051	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КВИНТА", ИНН: 7743717168	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-026997 от 14.07.2004, № М-01-026997, выдан 24.04.2025, дата государственной регистрации: 30.06.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:58-77/060/2025-17	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
4.3	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.06.2025 11:06:38	
номер государственной регистрации:		77:01:0003004:58-77/060/2025-14	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171529234		Кадастровый номер: 77:01:0003004:58	
4.5	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	05.09.2023 19:15:41	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003004:58-77/060/2023-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2023 по 25.07.2051	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "МР КАПИТАЛ", ИНН: 9715398308	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 404-р МКЗ, выдан 22.07.2003 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 8, выдан 27.02.2003 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 14 июля 2004 г. № М-01-026997, выдан 19.07.2023, дата государственной регистрации: 05.09.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:58-77/060/2023-9 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 20, выдан 29.05.2003 Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 593-р МКЗ, выдан 29.08.2002 Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.01.2005), № М-01-026997, выдан 14.07.2004, номер государственной регистрации: 77-77-14/001/2005-635 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 29, выдан 25.07.2002	
	полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025
		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

АТ-1-27102010
от 27.10.2010г.

02 июня 2010 г.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ**
№ 001/10

ООО «Масштаб Капитал»

в качестве Арендодателя

и

ООО «Алькор и Ко»

в качестве Арендатора



СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОПРЕДЕЛЕНИЯ	3
2.	ПРЕДМЕТ АРЕНДЫ	6
3.	ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ	6
4.	СРОК ДЕЙСТВИЯ	6
5.	АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ	6
6.	ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ДЕПОЗИТ	8
7.	ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ	8
8.	ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА	9
9.	РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И ИЗМЕНЕНИЯ, ПРОИЗВОДИМЫЕ АРЕНДАТОРОМ	11
10.	ДОСТУП В ПОМЕЩЕНИЯ	12
11.	РАСТОРЖЕНИЕ	13
12.	ОБРАТНАЯ ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ	14
13.	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ	15
14.	ФОРС-МАЖОР	16
15.	РЕГИСТРАЦИЯ	16
16.	КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	17
17.	УВЕДОМЛЕНИЯ	17
18.	ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	18
19.	ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ	19
20.	ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН	19
21.	ПОДПИСИ СТОРОН	20
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	21
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ФОРМА АКТА ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ	22
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА	23
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	24
	ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	25
	ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ЗАПРЕЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	28
	ПРИЛОЖЕНИЕ 7 СТРАХОВАНИЕ	29
	ПРИЛОЖЕНИЕ 8 АДРЕСА СТОРОН ДЛЯ НАПРАВЛЕНИЯ УВЕДОМЛЕНИЙ	32

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ (далее -- **настоящий «Договор»**) подписан 02 июня 2010 года в г. Москве, Российская Федерация:

между:

- (1) **ООО «Масштаб Капитал»**, обществом с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующем в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1107746127752 присвоен 26.02.2010 г. Межрайонной ИМНС России №46 по г. Москве, ИНН 7731645039, местонахождение: Российская Федерация, 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д. 1, стр. 1, в лице Борисовой Натальи Владимировны, паспорт 46 03 407447, выдан 09.11.2002 г. ПУШКИНСКИМ ГОРОДСКИМ ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, код подразделения 502-050, зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, 141200, Московская область, г. Пушкино, Московский проспект, д. 1, кв. 35, действующей на основании Устава общества (далее -- **«Арендодатель»**); и
- (2) **ООО «Алькор и Ко»**, обществом с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующем в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1027739498324, присвоен 04.11.2002 г. Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве, ИНН 7729265128, местонахождение: Российская Федерация, 119261, Москва, Ленинский проспект, д.72/2, в лице Заместителя генерального директора Собинякова Алексея Вадимовича, паспорт 45 06 830808, выдан 24.09.2003 г. ОВД района Ивановское, г. Москвы, код подразделения 772-043, зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д. 48, кв. 52, действующего на основании доверенности от 14.11.2007 г. № 19-1991 (далее -- **«Арендатор»**);

далее совместно -- **«Стороны»**, а каждая из них по отдельности -- **«Сторона»**.

СТОРОНЫ ПРИШЛИ К СОГЛАШЕНИЮ о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

При использовании в настоящем Договоре термины, начинающиеся с прописной буквы, если они в нем не определены иначе, имеют следующие определенные для них значения:

«Акт приемки-передачи» означает акт приемки-передачи Помещений, который подписывается уполномоченными представителями Сторон в соответствии со Статьей 3.1 настоящего Договора по форме, приведенной в Приложении 2 (**«Форма Акта приемки-передачи»**) к настоящему Договору;

«Изменения» имеет значение, определенное для данного термина в Статье 9 настоящего Договора;

«Орган власти» означает любой орган законодательной, исполнительной или судебной власти Российской Федерации (на федеральном, региональном или муниципальном уровне), их органов-правопреемников или должным образом уполномоченных представителей, включая Регистрационный орган, коммунальные службы и любые другие разрешительные органы;

«Коммуникации» означает любые существующие или планируемые системы коммуникации жизнеобеспечения и безопасности Помещения, включая, в частности, магистральные и прочие трубы, стояки, кабельные короба и кабели в Здании или Комплексе для передачи веществ или энергии, а также любую подключенную к ним вспомогательную аппаратуру и их корпуса и оболочки;

«Согласия» означает, в отношении Помещений или использования их Арендатором, а также в отношении Отделочных работ или (в соответствующем случае) Изменений в

...и все разрешения, согласия, лицензии, сертификаты, и другие одобрения, которые могут в то или иное время (в соответствии с применимым правом) потребоваться от того или иного компетентного Органа власти;

«Базовая арендная плата» имеет значение, определенное для данного термина в пункте 5.2.2. настоящего Договора, и составляет сумму в долларах США по курсу рубля к доллару США, установленному Центральным банком России;

«БТИ» означает Бюро технической инвентаризации или любой компетентный Орган власти, являющийся его правопреемником, который осуществляет техническую инвентаризацию недвижимого имущества г. Москвы, Россия;

«Здание» означает Торгово-развлекательный комплекс «Атриум», находящийся по адресу: ул. Земляной вал, д. 33, г. Москва, основными характеристиками которого являются: структурная определенность и устойчивость Комплекса, увязка всех отдельных помещений (элементов Комплекса) в единое целое, подчиняющаяся общим принципам существования и функционирования, определенность, устойчивость и системность функционирования отдельных элементов Комплекса;

«Места общего пользования Здания» означает места общего пользования Здания, которые предназначены для неисключительного использования Арендатором и другими лицами, занимающими Здание;

«Нормы и правила пользования Зданием» означает нормы и правила, предусмотренные Соглашением об эксплуатации заключенным между Арендодателем и ЗАО «ИНГБКОМ КРК»;

«Рабочий день» означает любой день недели, кроме государственных праздников на территории Российской Федерации, субботы и воскресенья (за исключением случаев, когда суббота или воскресенье официально объявлены рабочими днями на территории Российской Федерации);

«Рабочее время» означает время с 10 до 18 часов по московскому времени в любой рабочий день;

«Спор» имеет значение, определенное для данного термина в Статье 19 настоящего Договора;

«Отделочные работы» означает отделочные работы (не включая работы, представляющие собой Изменения), проводимые Арендатором в отношении Помещений в соответствии с Приложением 5 («Отделочные работы») к настоящему Договору, после приемки Помещений по Акту приемки-передачи;

«Позэтажный план» означает поэтажный план Помещений, составленный БТИ, копия которого прилагается к настоящему Договору в качестве Приложения 2 («Поэтажный план»);

«Форс-мажор» - это чрезвычайные, непреодолимые, не зависящие от воли и действий участников экономического соглашения обстоятельства, в связи с которыми участники оказываются неспособными выполнить принятые ими обязательства, при этом дефицит денежных средств не представляет собой Форс-мажор;

«Регистрация Договора» означает государственную регистрацию настоящего Договора (и, в случае необходимости в соответствии с применимым правом, изменений и/или дополнений к нему) в Регистрационном органе;

«Существенные изменения» имеет значение, определенное для данного термина в Статье 9.2. настоящего Договора;

«Незначительные изменения» имеет значение, определенное для данного термина в Статье 9.9 настоящего Договора;

«Эксплуатационные расходы» - являются частью Арендной платы, и означают эксплуатационные расходы Арендодателя, указанные в Приложении 5 («Эксплуатационные

расходы) к настоящему Договору, которые Арендатор оплачивает Арендодателю в соответствии со Статьей 5.3 настоящего Договора;

«Целевое назначение» означает использование Помещений исключительно в качестве магазина «Л'Этуаль» по продаже товаров парфюмерии и косметики и сопутствующих товаров и для связанных с этим целей;

«Помещения» означает нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной вал, д. 33, площадью 1110, 3 кв.м., этаж 1, пом. XI ком. 87, находящееся в собственности Арендодателя по договору купли-продажи недвижимого имущества № б/н от «13» мая 2010 года, между Арендодателем и ООО «ИНК» ОГРН 1050204611390 присвоен 06.06.2005 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Уфы, ИНН 0278111546, место нахождения: Российская Федерация, 450001, Республика Башкортостан, г.Уфа, пр-кт Октября, 3, договор купли-продажи зарегистрирован в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве за номером 77-77-11/131/2010-987 от 18 мая 2010 г.

«Управляющая компания» означает ЗАО «ИНГЕОКОМ КРК» или иную управляющую компанию Здания, которая может быть назначена в то или иное время;

«Регистрационный орган» означает соответствующий Орган власти, уполномоченный на проведение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Москве, Российская Федерация;

«Арендная плата» означает арендную плату за Помещения, равную сумме Базовой арендной платы, в соответствии с положениями Статьи 5 настоящего Договора;

«Дата начала срока аренды» означает дату подписания Акта приемки-передачи;

«Рубль» или «руб.» означает законное платежное средство Российской Федерации на соответствующий момент времени;

«Обеспечительный депозит» имеет значение, определенное для данного термина в Статье 6.1 настоящего Договора;

«Подписание» означает подписание настоящего Договора уполномоченными представителями Сторон;

«Срок действия» имеет значение, определенное для данного термина в Статье 4.1 настоящего Договора;

«Дата начала Срока действия» имеет значение, определенное для данного термина в Статье 4.1 настоящего Договора;

«Уведомление о расторжении» означает письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, которое направляется одной Стороной другой Стороне согласно Статье 11 настоящего Договора

«Доллары» и «долл. США» означает законное платежное средство США на тот или иной момент времени.

«Коммунальные платежи» означает стоимость электроэнергии, потребления воды, использования канализации и теплоснабжение, подлежащую оплате Арендатором в соответствии со статьей 5.4. настоящего договора;

«НДС» означает налог на добавленную стоимость Российской Федерации и/или любой другой аналогичный налог, который может быть введен Органами власти в дополнение к налогу на добавленную стоимость или вместо него.

2. ПРЕДМЕТ АРЕНДЫ

- 2.1 Согласно настоящему Договору Арендодатель сдает в аренду Арендатору, а Арендатор арендует у Арендодателя Помещения на условиях настоящего Договора.
- 2.2 В дополнение к аренде Помещений по настоящему Договору Арендодатель предоставляет Арендатору право использования Общую инфраструктуру Здания, Мест общего пользования Здания в соответствии с условиями настоящего Договора и Нормами и правилами пользования Здания.

3. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ

- 3.1 Не позднее чем через 5 (пять) Рабочих дней с даты подписания Договора, Арендодатель предоставляет Арендатору Помещения во временное пользование на условиях настоящего Договора, а Арендатор принимает Помещения во временное пользование. Передача Помещений Арендодателем и их приемка Арендатором оформляются Актом приемки-передачи.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ

- 4.1 Настоящий Договор заключается на срок, начинающийся в дату подписания Акта приемки – передачи Помещений (далее – «Дата начала Срока действия») и заканчивающийся в 23 часа 59 минут 01.06.2020 года, (такой период времени далее – «Срок действия»), если Договор не будет расторгнут досрочно в соответствии с его условиями.
- 4.2. Стороны договорились, что положения настоящего Договора в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ являются обязательными для Сторон с даты подписания Договора.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ

- 5.1 Начиная с Даты подписания настоящего договора до момента досрочного прекращения или истечения Срока действия Договора Арендатор перечисляет Арендодателю Арендную плату, в соответствии с условиями настоящего договора. Арендатор обязуется перечислить Арендодателю Обеспечительный денежный депозит в сроки, предусмотренные Договором.

5.2 Базовая арендная плата

5.2.1. Базовая арендная плата составляет сумму в размере 3 470 (три тысячи четыреста семьдесят) долларов США, не включая НДС в размере 624, 60 (шестьсот двадцать четыре) долларов США 60 центов, за квадратный метр Помещений в год (далее – «Ставка арендной платы»).

С 01 января 2011 года Базовая арендная плата составляет сумму в размере 3 420 (три тысячи четыреста двадцать) долларов США, не включая НДС в размере 615, 60 (шестьсот пятнадцать) долларов США 60 центов, за квадратный метр Помещений в год.

Базовая арендная плата перечисляется ежемесячными платежами авансом до 5-го числа соответствующего расчетного месяца на основании счетов, полученных от Арендодателя.

5.2.4. На любые суммы, причитающиеся по настоящему Договору, Арендодатель выставляет счета не позднее, чем за 5 (пять) Рабочих дней до наступления соответствующего срока платежа.

5.3 Эксплуатационные расходы

5.3.1. Часть Арендной платы, составляющая Эксплуатационные расходы, подлежит уплате с даты подписания настоящего договора и составляет за период с даты подписания настоящего договора по 31 декабря 2010 года включительно 150 (Сто пятьдесят) долл. США (не включая НДС) на один квадратный метр Помещений в год. Размер Эксплуатационных расходов с 01 января 2011 года составляет 200 (двести) долл. США (не включая НДС) на один квадратный метр Помещений в год. Сумма Эксплуатационных расходов перечисляется ежемесячными платежами авансом до 1-го числа соответствующего расчетного месяца на основании счетов, полученных от Арендодателя. Арендодатель выставляет такой счет не позднее, чем за 5 (пять) Рабочих дней до наступления соответствующего срока платежа.

5.3.2. В случае неполного календарного месяца, указанный платеж уменьшается пропорционально числу дней фактического использования Помещений в соответствующем месяце.

5.3.3. Оплата эксплуатационных расходов и иных платежей по настоящему договору осуществляется в российских рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

Коммунальные платежи

5.3.3. Часть Арендной платы, составляющая Коммунальные платежи оплачивается ежемесячно с даты подписания Акта приема-передачи Помещений, на основании соответствующих счетов, полученных от Арендодателя. Такие счета оплачиваются в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты их получения, путем перечисления средств на расчетный счет Арендодателя. Оплата коммунальных платежей осуществляется в российских рублях. Коммунальные платежи включают следующие коммунальные услуги и оплачиваются следующим образом:

- (А) оплата за фактическое потребление электроэнергии, воды и пользование канализацией в Помещении;
- (В) пропорциональная доля Арендодателя в затратах, связанных с обеспечением Здания теплоснабжением, электроэнергией, водой и пользованием канализацией (за исключением оплаты по п.п. (А));

Пропорциональная доля Арендодателя рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Пропорциональная доля} = \frac{\text{общая площадь Помещений (по БТИ)}}{\text{общая торговая площадь Здания}}$$

5.4. Арендатор имеет право не уплачивать Арендную плату и Коммунальные платежи за какой-либо период времени, в течение которого Арендатор не имеет возможности использовать Помещения (в том числе, но не ограничиваясь ненадлежащим предоставлением коммунальных и эксплуатационных услуг) в соответствии с их Целевым назначением по вине Арендодателя.

5.5. Размер Базовой арендной платы и Эксплуатационных расходов, указанный в Договоре является фиксированным с даты подписания настоящего Договора на весь Срок действия.

5.6. Арендная плата подлежит начислению и оплате с даты подписания настоящего Договора.

6. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ДЕПОЗИТ

6.1.1. На момент подписания настоящего Договора Арендатор перечислил Арендодателю обеспечительный денежный депозит (далее – «Обеспечительный депозит») в размере Базовой арендной платы за последние месяцы Срока действия, рассчитанный в соответствии со Статьей 5.2.2 настоящего Договора, что составляет сумму в размере 971 512, 50 (девятьсот семьдесят одна тысяча пятьсот двенадцать) долларов США, 50 центов, не включая НДС в сумме 174 872, 25 (сто семьдесят четыре тысячи восемьсот семьдесят два) доллара США 25 центов.

6.1.2. В случае расторжения Договора той или иной Стороной до истечения Срока действия в соответствии с условиями настоящего Договора Обеспечительный депозит (или его соответствующая часть, которая не будет зачтена в счет Базовой арендной платы и/или в счет иных обязательств, требования которых не исполнены надлежащим образом, в том числе и по уплате предусмотренных обеспечением обязательств, возвращается Арендатору только в случае расторжения договора исключительно по вине Арендодателя по основаниям предусмотренным настоящим Договором и применимым законодательством в течение 10 (десяти) банковских дней с даты расторжения Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

7.1. В дополнение к своим прочим правам, установленным в настоящем Договоре, Арендодатель имеет следующие права:

7.1.1. право на получение Арендной платы в порядке, предусмотренном в Статье 5 настоящего Договора;

7.1.2. право на доступ в Помещения в порядке, предусмотренном в Статье 10 настоящего Договора;

7.1.3. право на сохранение неотделимых Изменений, произведенных Арендатором в отношении Помещений, в порядке, предусмотренном в Статье 9 настоящего Договора;

7.1.4. право на уступку своих прав и обязательств по настоящему Договору третьим лицам при направлении Арендатору письменного уведомления.

7.2. В дополнение к своим прочим обязательствам, установленным в настоящем Договоре, Арендодатель имеет следующие обязательства:

7.2.1. передать Арендатору Помещения в соответствии со Статьей 3.1 настоящего Договора, в состоянии соответствующем условиям Договора и пригодным для его коммерческой эксплуатации;

7.2.2. не препятствовать использованию Арендатором Помещений по Целевому назначению и иным образом не создавать помех нормальному владению им Помещениями;

7.2.3. Производить за свой счет капитальный ремонт и/или реконструкцию Помещений. В случае необходимости осуществлять капитальный ремонт и/или реконструкцию Помещений Арендодатель обязуется уведомить Арендатора о предстоящем капитальном ремонте и/или реконструкции Помещений в срок за 30 дней до начала проведения капитального ремонта и/или реконструкции. При этом в случае если Арендатор не использует Помещения по целевому назначению в период проведения Арендодателем капитального ремонта и/или реконструкции Арендная плата не начисляется и не выплачивается;

7.2.4. К моменту подписания настоящего Договора предоставить Арендатору надлежащим образом заверенные копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации Арендодателя;
- Свидетельство о постановке Арендодателя на налоговый учет;
- Выписка из ЕГРП на Помещение;
- Выписка из тех. паспорта БТИ на здание (часть здания) в котором находится Помещение по форме 1а (оригинал);
- поэтажный план Помещения по БТИ (оригинал);
- Экспликация БТИ на Помещение (оригинал).
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Помещение;

- документы, подтверждающие право Арендодателя заключать договоры, предметом которых является передача Помещений в аренду.
- 7.2.4. Арендодатель обязуется устранять своими силами и за свой счет все аварии и их последствия, произошедшие в Помещениях при отсутствии вины Арендатора;
- 7.2.5. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору право пользования Местами общего пользования Зданием, совместно с Арендодателем и другими Арендаторами Здания в соответствии с их целевым назначением;
- 7.2.6. Арендодатель обязуется не устанавливать перед отдельным входом в Помещение со стороны улицы и одной стеклянной витриной внешнего фасада Помещения – ближней к центральному входу Комплекса, каких-либо конструкций и сооружений, а также не устанавливать перед следующими четырьмя стеклянными витринами внешнего фасада Помещения каких-либо конструкций и сооружений высотой: выше 3,85 метров;
- 7.2.7. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору документы Арендодателя в объеме необходимом для государственной регистрации настоящего Договора. При этом Арендодатель гарантирует получение необходимых и требуемых согласований с целью государственной регистрации настоящего Договора;
- 7.2.8. Арендодатель обязуется обеспечить возможность для Арендатора размещения рекламной вывески Арендатора на фасаде Здания и над входом в Помещение, выходящим на площади общего пользования в Здании.
- 7.2.9. Арендодатель обязуется обеспечить для Арендатора возможность открытия отдельного входа в Помещение со стороны улицы – ближний к центральному входу в Здание, только на период проведения в Здании развлекательных мероприятий в Зонах общего пользования Здания, граничащих с Помещением Арендатора, предусматривающих закрытие входа в Помещение внутри Здания. При этом Арендатор обязан одновременно закрывать вход в Помещение внутри Здания. После завершения указанного мероприятия Арендатор обязан незамедлительно закрыть отдельный вход в Помещение со стороны улицы и, одновременно, открыть вход в Помещение внутри Здания.

8. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА

- 8.1. В дополнение к своим прочим правам, установленным в настоящем Договоре, Арендатор имеет следующие права:
- 8.1.1. до тех пор пока, Арендатор выплачивает Арендную плату и прочие суммы, причитающиеся по настоящему Договору, и исполняет свои прочие обязательства по настоящему Договору, право на исключительное и непрерывное пользование Помещениями и их использование в течение Срока действия в соответствии с Нормами и правилами пользования Зданием, условиями настоящего Договора и применимым правом;
 - 8.1.2. право на использование Мест общего пользования для доступа в Здание и Помещения и выхода из них в соответствии с Нормами и правилами пользования Зданием;
 - 8.1.3. право на использование всех существующих Коммуникаций Здания, которые обслуживают Помещения, при этом такое использование должно осуществляться в соответствии с Нормами и правилами пользования Зданием;
 - 8.1.4. право на установку (исключительно за счет Арендатора) внешних вывесок Арендатора на фасаде Здания в соответствии с Нормами и правилами пользования Зданием и применимым правом при условии получения всех необходимых одобрений и Согласий Органов власти и Управляющей компании;
 - 8.1.5. право на установку автономной системы сигнализации и иных систем обеспечения безопасности в Помещениях в соответствии с Нормами и правилами пользования Зданием;
 - 8.1.6. право на заключение прямого договора с поставщиком телекоммуникационных услуг в целях обеспечения Помещений такими услугами в соответствии с Нормами и правилами пользования Зданием (если в соответствии с применимым правом для оказания Арендатору

телекоммуникационных услуг поставщиком таких услуг от Арендодателя необходимо получить какое-либо одобрение или согласие, Арендодатель не вправе отказать в таком одобрении или согласии без достаточных на то оснований);

8.1.7. право на погрузку и разгрузку материалов и иных товаров в соответствии с Нормами и правилами пользования Зданием в местах, отведенных для производства погрузочных и разгрузочных работ;

8.1.8. право сдавать Помещения или их часть в субаренду своим Аффилированным лицам при условии предварительного письменного согласия Арендодателя, а также право сдавать Помещения или их часть в субаренду любым другим третьим лицам с предварительного письменного согласия Арендодателя;

8.1.9. преимущественное право на продление Срока действия настоящего Договора на новый срок;

8.1.10. право на использование Помещения в соответствии с его целевым назначением – ежедневно и круглосуточно, за исключением:

- того времени, когда АТРИУМ закрыт для посетителей;
- в период проведения мероприятий, требующих прекращения Коммерческой деятельности Арендатора, с предварительным письменным уведомлением Управляющей компании. В этом случае Арендатор не вправе предъявлять претензии к Управляющей компании и Арендодателю и размер Эксплуатационных расходов не может быть изменен;
- иных случаев, предусмотренных Договором.

8.1.11. право по письменному согласованию с Собственником Здания открывать отдельный вход в Помещение со стороны улицы - ближний к центральному входу Комплекса, только на период проведения Собственником развлекательных мероприятий в Зонах общего пользования Собственника, граничащих с Помещением Арендатора, предусматривающих закрытие входа в Помещение внутри Комплекса. При этом Арендатор обязан незамедлительно закрывать вход в Помещение внутри Комплекса. После завершения указанного мероприятия Арендатор незамедлительно обязан закрыть отдельный вход в Помещение со стороны улицы и, сразу, открыть вход в Помещение внутри Комплекса.

В случае нарушения Арендатором настоящего пункта Соглашения, Арендодатель вправе наложить на Арендатора штраф в размере 500 (Пятьсот) долларов США за каждый час несанкционированного открытия отдельного входа в Помещение со стороны улицы, а также Арендатор будет нести полную ответственность, предусмотренную настоящим Договором.

8.1.12. С целью приведения Помещений требованиям Арендатора для целевого использования, Арендатор вправе с даты передачи Помещений по Акту приемки-передачи Помещений осуществлять в Помещениях Отделочные работы, согласно положениям Приложений 5 («Отделочные работы»).

8.2. В дополнение к своим прочим обязательствам, установленным в настоящем Договоре, Арендатор имеет следующие обязательства:

8.2.1. использовать Помещения по Целевому назначению и в соответствии с Нормами и правилами пользования Зданием;

8.2.2. не заниматься в Помещениях Запрещенной деятельностью;

8.2.3. своевременно осуществлять все платежи, причитающиеся от него Арендодателю по настоящему Договору;

8.2.4. за свой счет всегда содержать Помещения и всю обстановку, системы, оборудование и принадлежности в Помещениях в полном порядке, а также производить текущий ремонт Помещений и поддерживать таковые в исправности в течение всего Срока действия;

8.2.5. соблюдать свои обязательства по страхованию, указанные в Приложении 8 («Страхование») настоящего Договора;

- 8.2.6. по истечении Срока действия, Сокращенного срока действия либо при досрочном расторжении настоящего Договора, – вернуть Арендодателю Помещения в порядке, предусмотренном Договором.

9. РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И ИЗМЕНЕНИЯ, ПРОИЗВОДИМЫЕ АРЕНДАТОРОМ

- 9.1. Арендатор выполняет за свой счет Отделочные работы в Помещениях согласно положениям Приложения 5 («Отделочные работы») настоящего Договора.
- 9.2. Ни Арендатор, ни его подрядчики и субподрядчики без предварительного письменного согласия на то Арендодателя не производят никаких перестроек, изменений и улучшений Помещений, пристроек к ним и иных физических изменений таковых или в отношении них, которые:
- 9.2.1. тем или иным образом затрагивают стены, опоры, крышу или фундамент Помещений;
 - 9.2.2. тем или иным образом затрагивают любые системы в Помещениях (включая любые механические, электрические и сантехнические системы, фальшполы, подвесные потолки, системы жизнеобеспечения, а также охранные системы);
 - 9.2.3. создают неудобства, препятствия или ограничения для свободного передвижения людей в Здании;
 - 9.2.4. являются видимыми снаружи Помещений;
 - 9.2.5. представляют собой «неотделимые улучшения» или иным образом считаются неотделимым от Помещений в соответствии с применимым правом; или
 - 9.2.6. не соответствуют Целевому назначению;
- (все перечисленное в пунктах 9.2.1-9.2.6 далее – «Существенные изменения»).
- 9.3. До осуществления каких-либо Существенных изменений Арендатор предоставляет на одобрение Арендодателю подробные планы и спецификации таких изменений, а также любую другую документацию, требуемую Арендодателем, по форме, отвечающей требованиям применимого права и соответствующей передовой практике строительства и архитектурного проектирования.
- 9.4. После проведения Существенных изменений Арендатор в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты завершения соответствующих Существенных изменений за свой счет предоставляет Арендодателю чертежи и текущие поэтажные планы Помещений с указанием всех изменений, произведенных в отношении Помещений на соответствующую дату.
- 9.5. До начала осуществления Существенных изменений или выполнения Отделочных работ Арендатор за свой счет и своими силами обеспечивает подачу всех необходимых документов и получение всех Согласий, которые могут быть необходимы в связи с такими Изменениями или Отделочными работами согласно применимому праву.
- 9.6. Для целей исполнения настоящей Статьи 9, Арендодатель назначает лицо для связи с Арендатором и сообщает последнему контактную информацию о таком лице в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты подписания Акта приемки-передачи. Если Арендодатель назначит новое лицо для связи с Арендатором, он сообщает Арендатору контактную информацию вновь назначенного лица в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты его назначения.
- 9.7. Все Изменения осуществляются Арендатором:
- 9.7.1. за его счет;
 - 9.7.2. надлежащим и профессиональным образом с использованием высококачественных материалов;

9.7.3. в соответствии с применимым правом и Соглашениями, согласно планам и спецификациям, предварительно одобренными Арендодателем, а также в соответствии с Нормами и правилами пользования Зданием; и

9.7.4. силами подрядчиков, имеющих опыт строительства высококачественных коммерческих объектов в г. Москве, Россия.

9.8. Любой ущерб, нанесенный Помещениям или самим Изменениям в той или иной их части в случае выполнения Арендатором (или тем или иным его подрядчиком или субподрядчиком) каких-либо Изменений, незамедлительно устраняется за счет Арендатора. Если Арендатор не приступит к проведению работ по устранению ущерба в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты возникновения ущерба, Арендодатель вправе (но не обязан) произвести такой ремонт, а Арендатор в этом случае оплачивает Арендодателю все расходы, понесенные последним в связи с таким ремонтом, в двукратном размере, в течение 10 (десяти) Рабочих дней после выставления Арендодателем Арендатору соответствующего счета, с приложением подтверждающих расходы документов.

9.9. Любые отделяемые Изменения являются собственностью Арендатора. После прекращения настоящего Договора Арендатор удаляет из Помещений все такие отделяемые Изменения, если с Арендодателем не будет согласовано, что такие Изменения остаются в Помещениях (при условии выплаты или без выплаты Арендатору компенсации по договоренности между Сторонами).

9.10. Любые неотделимые Изменения с момента их создания Арендатором становятся собственностью Арендатора. При прекращении настоящего Договора все такие неотделимые Изменения считаются в бесспорном порядке переданными Арендатором Арендодателю на дату его прекращения без возмещения, компенсации или зачета в счет обязательств Арендатора перед Арендодателем.

10. ДОСТУП В ПОМЕЩЕНИЯ

10.1. С учетом положений Статьи 7 Арендодатель (включая любых его подрядчиков, субподрядчиков, представителей и агентов, выступающих в качестве представителей Арендодателя) имеет право пройти в любую часть Помещений (и ко всем Коммуникациям, подключенным к ним) в присутствии представителя Арендатора в целях:

10.1.1. проверки состояния Помещений – в Рабочее время;

10.1.2. демонстрации Помещений предполагаемым покупателям, инвесторам, кредиторам или залогодержателям, а также их соответствующих агентам и представителям – в Рабочее время;

10.1.3. демонстрации Помещений предполагаемым Арендаторам, а также их соответствующим агентам, брокерам и представителям – в Рабочее время в течение последних 6 (шести) месяцев Срока действия, если Арендатор не направит Арендодателю уведомление о своем намерении заключить договор аренды на новый срок в соответствии со Статьей 8.1.9 настоящего Договора;

10.1.4. выполнения любых работ, которые могут быть необходимы в целях соблюдения применимого права – не в Рабочее время;

10.1.5. соблюдения обязательств Арендодателя или осуществления его прав по настоящему Договору или согласно применимому праву – в Рабочее время;

10.1.6. выполнения обмеров Помещений сотрудниками БТИ – в Рабочее время.

10.2. Независимо от положений Статьи 10.1 Договора, Арендодатель, а также его подрядчики, субподрядчики, представители и агенты имеют право в экстренных случаях пройти в любую часть Помещений (и ко всем Коммуникациям, находящимся в них) в любое время без предварительного согласования данных действий с Арендатором или уведомления его о них, а также в отсутствие его представителей. В

этом случае Арендодатель уведомляет Арендатора о таком проходе в предельно короткие и практически возможные сроки по телефонам и адресам, письменно предоставленным Арендатором Арендодателю.

10.3. Арендодатель вправе проносить в Помещения любые материалы, которые могут быть необходимы в связи с действиями, требующими его входа в Помещения в соответствии со Статьями 10.1 и 10.2 Договора.

10.4. При осуществлении своих прав доступа по настоящему Договору Арендодатель обязуется, насколько это возможно, не создавать Арендатору существенных неудобств в использовании занимаемых им Помещений.

11. РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора до истечения его Срока действия путем направления Арендатору Уведомления о расторжении в следующих случаях:

11.1.1. использование Помещений не по их Целевому назначению и не устранение указанного нарушения в течение 10 (десяти) Рабочих дней по получении Арендатором письменного уведомления о нем от Арендодателя;

11.1.2. ведение в Помещениях Запрещенной деятельности и не устранение указанного нарушения в течение 10 (десяти) Рабочих дней по получении Арендатором письменного уведомления о нем от Арендодателя;

11.1.3. полная или частичная неуплата Арендатором какого-либо платежа, причитающегося к получению от него в соответствии с настоящим Договором, в течение 10 (десяти) Рабочих дней после получения Арендатором от Арендодателя письменного уведомления о неуплате, в том числе эксплуатационных расходов и коммунальных платежей управляющей компании;

11.1.4. объявление Арендатора банкротом, ликвидация, или иное прекращение существования Арендатора;

11.2. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора до истечения его Срока действия путем направления Арендодателю Уведомления о расторжении:

11.2.1. если Арендатор будет не способен в отсутствие своей вины использовать Помещения (полностью или частично) по Целевому назначению в течение более 30 (тридцати) дней подряд;

11.2.2. объявление Арендодателя банкротом, ликвидация, или иное прекращение существования Арендодателя.

11.2.3. В случае расторжения договора на основании пункта 11.2.1., 11.2.2., 11.2.4. обеспечительный депозит, предусмотренный пунктом 6.1.1. должен быть перечислен на расчетный счет Арендатора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения договора.

11.2.4. Стороны также договорились, что в случае не выполнения и/или ненадлежащего выполнения Арендодателем в срок, превышающий 30 (тридцать) дней, обязательств указанных в одном из пунктов 7.2.6, 7.2.7., 7.2.8., 7.2.9. настоящего Договора Арендатор вправе по своему выбору не ограничиваясь иными положениями Договора расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке. В случае расторжения Договора по указанному в настоящем пункте основанию Арендодатель обязуется компенсировать Арендатору документально подтвержденные расходы, понесенные Арендатором с целью исполнения настоящего Договора, а также на проведение Арендатором в Помещениях отделочных и подготовительных работ.

11.3. Каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случаях, предусмотренных применимым законодательством.

12. ОБРАТНАЯ ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ

12.1. Не позднее последнего дня Срока действия, в которую настоящий Договор может быть расторгнут досрочно, Арендатор:

12.1.1. физически освобождает Помещения и сдает их Арендодателю;

12.1.2. при освобождении и сдаче Помещений проводит уборку (сухая уборка), ремонтирует Помещения и восстанавливает их до состояния, в котором они были переданы Арендатору (с учетом естественного износа), при этом в части восстановления исходного состояния Помещений Арендатор может освободить Помещения без проведения указанных работ при получении соответствующего письменного согласия Арендодателя;

12.1.3. исключительно за собственный счет устраняет любые Изменения и прочие отдельные улучшения (включая, помимо прочего, демонтаж специального оборудования, установленного Арендатором), выполненные Арендатором в Помещениях (независимо от того, были ли они одобрены Арендодателем) в течение использования Помещений Арендатором по настоящему Договору, если Арендодатель не даст Арендатору письменные указания не устранять какие-либо из указанных Изменений или прочих улучшений;

12.1.4. исключительно за собственный счет демонтирует вывески, мебель, оборудование и прочее отдельное имущество и устраняет все несанкционированные (при наличии таковых) неотделимые улучшения Арендатора, имеющиеся в Помещениях, и возмещает причиненный в связи с этим ущерб приемлемым для Арендодателя образом, если Арендодатель письменно не разрешит оставить любые из указанных предметов в Помещениях;

12.1.5. заменяет поврежденный или утраченный инвентарь Арендодателя на аналогичный инвентарь не менее высокого качества;

12.1.6. возвращает Арендодателю все ключи и карточки, обеспечивающие доступ в Помещения, включая ключи и карточки, изготовленные Арендатором, а также сообщает Арендодателю коды к кодовым замкам, сейфам и т.п.

12.2. В случае неполного исполнения обязательств Арендатора согласно Статье 12.1 достаточно приемлемым для Арендодателя образом Арендатор оплачивает по требованию Арендодателя:

12.2.1. все документально подтвержденные расходы, понесенные Арендодателем при устранении таких нарушений со стороны Арендатора;

12.2.2. в качестве штрафных санкций, сумму, равную:

если Арендатор физически освободит и передаст Помещения в распоряжение Арендодателя, а также исполнит другие свои обязательства согласно Статье 12.1, не считая мелких недочетов (то есть, такого неисполнения обязательств, которое не мешает Арендодателю повторно сдать Помещения в аренду с даты, наступающей непосредственно после даты прекращения настоящего Договора), – 100% Арендной платы по соответствующей суточной ставке, применявшейся непосредственно перед датой прекращения настоящего Договора, за каждый день (или неполный день) неисполнения Арендатором его обязательств согласно Статье 12.1;

12.2.3. дополнительные затраты и убытки, на возмещение которых Арендодатель имеет право согласно применимому праву.

12.3. Надлежащее исполнение обязательства Арендатора по возврату Помещений согласно настоящему Договору подтверждается Актом возврата по форме, приведенной в Приложении 8 («Форма Акта возврата»), который подписывается Арендодателем и Арендатором на момент сдачи Помещений Арендодателю в соответствии с настоящим Договором.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

13.1. В случае просрочки одной из Сторон платежа, причитающегося другой Стороне в соответствии с настоящим Договором, Сторона, допустившая такую просрочку, уплачивает другой Стороне проценты в сумме 0,2% (ноль целых два десятых) процента от суммы просрочки за каждый день просрочки.

13.2. Использование или отказ от освобождения Объекта Арендатором по истечении Срока аренды, либо по истечении любого иного оговоренного продленного срока, либо в случае досрочного прекращения Договора, будет расцениваться Арендодателем как неправомерное удержание, вследствие которого Арендатор будет обязан уплатить Арендодателю Арендную плату и пени в размере 0,2 (ноль целых два десятых) процента месячного размера Ставки арендной платы за Помещение по п. 5.2.1 настоящего Договора за каждый день такого неправомерного удержания и убытки, понесенные Арендодателем в связи с удержанием.

Положения данной статьи не являются согласием Арендодателя на продолжение использования Объекта Арендатором по истечении Срока аренды или прекращения Договора, и никакие положения настоящей статьи не ограничивают права и возможности Арендодателя по применению тех или иных средств защиты, которые установлены законом.

13.3. В случае нарушения Арендатором строительных норм Арендатор возмещает Арендодателю расходы по восстановлению несущих способностей Объекта.

13.4. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски Арендатора в связи с: а) любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, оставленного на площадке около Здания; б) любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, которые не зависят от Арендодателя, в) упущенной выгодой и косвенными убытками Арендатора, понесенными по любой причине.

13.5. За отсутствие у Арендатора необходимых сертификатов, согласований, лицензий и иных разрешительных документов, необходимых Арендатору для осуществления его коммерческой деятельности в Помещении, и не соблюдения правил по технике и электробезопасности, пожарной безопасности, охраны окружающей среды, а также в случае не выполнения требования Госпожнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Энергонадзора, в пределах полномочий и обязанностей Арендатора - несет ответственность перед государственными органами. В случае выставления штрафных санкций указанными органами Арендатор оплачивает штрафы, а также возмещает Арендодателю и/или третьим лицам убытки.

13.6. В случае зафиксированных нарушений по использованию электроэнергии, водо- и теплоснабжения, вентиляции, канализации, телефонизации и средств пожаротушения, зафиксированных управляющей компанией и выразившихся в требованиях или предписаниях об устранении указанных нарушений Арендатор компенсирует Арендодателю понесенные убытки.

13.7. В случае не выполнения и/или ненадлежащего выполнения Арендодателем обязательств предусмотренных в одном из пунктов 7.2.6., 7.2.8., 7.2.9. настоящего Договора Базовая арендная плата составляет сумму в размере 1 735 (одна тысяча семьсот тридцать пять) долларов США, не включая НДС в размере 312,30 (триста двенадцать) долларов США, 30 центов, за квадратный метр Помещения в год. С 01 января 2011 года Базовая арендная плата составляет сумму в размере 1 710 (одна тысяча семьсот десять) долларов США, не включая НДС в размере 307, 80 (триста семь) долларов США 80 центов, за квадратный метр в год. Указанный в настоящем пункте размер Базовой арендной платы применяется для расчета оплачиваемой Арендатором Базовой арендной платы с момента невыполнения и/или ненадлежащего выполнения Арендодателем своих обязательств, предусмотренных в одном из пунктов 7.2.6., 7.2.8., 7.2.9. настоящего Договора до момента их надлежащего исполнения. Сроки применения указанного в настоящем пункте размера Базовой арендной платы определяются в уведомлении, направленном Арендатором Арендодателю посредством почтовой связи.

13.8. Последствия за невыполнения обязательств наступают после предъявления заинтересованной стороной письменного требования.

14. ФОРС-МАЖОР

- 14.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием природных явлений, действий (бездействия) третьих лиц, обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, пожары, вооруженные конфликты, запретительные акты государственных органов, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. Подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы является справка компетентного государственного органа.
- 14.2. Срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.
- 14.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств.
- 14.4. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.
- 14.5. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 3 (трех) месяцев подряд, Стороны в возможно короткий срок проведут переговоры с целью выявления приемлемых для обеих Сторон альтернативных способов исполнения Договора и достижения соответствующей договоренности.

15. РЕГИСТРАЦИЯ

- 15.1. Настоящим Договором Арендатор поручает Арендодателю передать Договор Регистрационному органу для Регистрации Договора в соответствии с применимым законодательством, а Арендодатель соглашается выполнить указанное поручение.
- 15.2. С учетом Статьи 15.4 Договора, Арендодатель передает настоящий Договор Регистрационному органу в течение 1 (одного) месяца начиная с даты Подписания Договора. Регистрация Договора осуществляется за счет Арендатора (в части оплаты государственной пошлины).
- 15.3. После Регистрации Договора Арендодатель предоставляет Арендатору один оригинальный экземпляр настоящего Договора со штампом Регистрационного органа, подтверждающим Регистрацию Договора.
- 15.4. Для целей обеспечения Регистрации Договора Арендатор не позднее даты Подписания Договора предоставляет Арендодателю все документы, которые требуются от Арендатора согласно применимому российскому законодательству для проведения указанной государственной регистрации, включая доверенности, необходимые для вступления в силу поручения Арендатора передать настоящий Договор для регистрации от имени Арендатора в порядке, предусмотренном в настоящей Статье 15 Договора, а также в кратчайшие сроки предоставляет любую другую документацию и информацию, которую Регистрационный орган может потребовать в дальнейшем для осуществления указанной государственной регистрации.
- 15.5. Настоящий Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в Регистрационном органе и в соответствии с п. 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ является обязательным для Сторон с даты его подписания.
- 15.6. В случае досрочного расторжения Договора или истечения Срока действия Арендатор предоставляет Арендодателю все документы и информацию, необходимые для регистрации Регистрационным органом факта указанного расторжения или (в ином случае) истечения Срока действия.

16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как самого текста Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений о другой Стороне, не открывать и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по Договору за исключением раскрытия информации Аффилированным лицам. Требования данного пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом. Убытки, причиненные Стороне несоблюдением требований статьи Договора, подлежат полному возмещению виновной Стороной. По запросу любой Стороны Договора могут устанавливаться иные условия соблюдения конфиденциальности.

17. УВЕДОМЛЕНИЯ

17.1. Уведомления, подтверждения, согласия, разрешения и прочие сообщения в связи с настоящим Договором оформляются письменно и направляются заказным письмом или с наложенным (в случае отправки и доставке в Москве) или через такую курьерскую службу, как DHL, UPS или аналогичную курьерскую службу, с извещением о вручении по адресу адресата, указанному в Приложении 9 (*«Адреса Сторон для направления уведомлений»*). В дополнение к указанным выше способам (но не вместо них) уведомление может быть направлено по факсимильной связи.

17.2. В случае изменения адреса той или иной Стороны для направления корреспонденции она письменно уведомляет о нем другую Сторону. Новый адрес для направления корреспонденции должен быть в пределах Российской Федерации, однако Стороны вправе также оговорить направление дополнительного экземпляра уведомления по одному или нескольким адресам за пределами Российской Федерации.

17.3. Незамедлительно по получении от Управляющей компании измененных Норм и правил пользования Зданием Арендодатель предоставляет Арендатору их копию, причем подразумевается и Стороны соглашаются с тем, что любые изменения в Нормах и правилах пользования Зданием, в том числе и ухудшающего характера, будут применимы Арендатором, в соответствии с обязательным внесением изменений в настоящий Договор, которые будут являться обязательными к исполнению Сторонами.

18. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Положения настоящего Договора истолковываются с учетом того, что:

18.1. все утверждения и согласия каждой Стороны согласно настоящему Договору должны быть оформлены письменно;

18.2. неосуществление любой из Сторон любого права и средства правовой защиты на основании нарушения какого-либо положения настоящего Договора не является отказом от такого положения Договора или его изменением, даже в случае если указанное нарушение продолжается или повторяется в будущем; при этом любой отказ от какого-либо права по настоящему Договору или его изменение одной из Сторон оформляется в письменной форме;

18.3. ссылки на «дни» считаются ссылками на календарные дни, а «ежемесячно» или «месяц» означает ссылку на календарный месяц;

18.4. «включать» или «включающий» истолковывается, как если бы указанные слова приводились вместе со словами «помимо прочего»;

18.5. ссылки на точное время (с указанием часов и минут) означают московское время;

18.6. слова «в настоящем Договоре», «согласно настоящему Договору» или «настоящий Договор» относятся к настоящему Договору в целом, а не к его отдельным положениям;

18.7. ссылки на настоящий Договор включают любые Приложения к нему (которые являются его неотъемлемой частью);

18.8. если прямо не указано иное, ссылки на Статью, пункт, подпункт или Приложение означают ссылки на соответствующую Статью, пункт, подпункт или Приложение настоящего Договора;

18.9. заголовки настоящего Договора приводятся исключительно для удобства ссылки на отдельные его части и не отражаются на объеме, смысле или толковании каких-либо его положений; и

18.10. ссылки на настоящий Договор или любой другой включенный в него документ (например, Приложение) означают настоящий Договор или указанный другой документ со всеми изменениями, уточнениями или дополнениями, вносимыми время от времени.

18.11. Стороны понимают и соглашаются с тем, что в случае, если тем или иным положением настоящего Договора предусматривается совершение какой-либо Стороной определенных действий, такая Сторона совершает их за собственный счет, если в настоящем Договоре прямо не предусмотрено иное.

18.12. Если какое-либо положение или условие настоящего Договора считается, будет признано или объявлено судебным постановлением или другим законным определением недействительным, незаконным или не подлежащим принудительному исполнению, его недействительность, незаконность или неисполнимость не затрагивает и не умаляет действительности, законности и исполнимости остальных условий и положений настоящего Договора, и Стороны подтверждают, что они заключили бы настоящий Договор, если бы в нем не было указанных недействительных, незаконных или неисполнимых условий или положений. Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить указанные недействительные, незаконные или не подлежащие принудительному исполнению условия или положения на действительные, законные и подлежащие принудительному исполнению положения, которые по своему экономическому смыслу как можно точнее соответствуют первоначальным намерениям сторон, без пересмотра коммерческих или других существенных условий настоящего Договора.

18.13. Стороны подтверждают, что настоящий Договор представляет собой исчерывающую договоренность Сторон и может быть изменен исключительно путем заключения письменных дополнительных соглашений или изменений к нему, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и, если это потребуется согласно применимому законодательству, зарегистрированных в Регистрационном органе.

18.14. Настоящий Договор подписан в 3 (трех) экземплярах на русском языке, каждый из которых является оригиналом, для предоставления Сторонам и Регистрационному органу по одному экземпляру на русском языке.

18.15. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. В случае несоответствия между основной частью Договора (включающего Статьи 1-21) и каким-либо Приложением к нему, положения основной части настоящего Договора имеют преимущественную силу перед положениями указанного Приложения.

18.16. Любые суммы, указанные в настоящем Договоре в долларах США, подлежат уплате в российских рублях по обменному курсу Банка России, установленному на дату платежа.

19. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

19.1. Настоящий Договор, а также все права и обязательства Сторон по нему регулируются и истолковываются в соответствии с российским законодательством.

19.2. Любые споры, разногласия или претензии, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним (далее в каждом случае – «Спор»), передаются на рассмотрение и окончательное урегулирование Арбитражного суда г. Москвы.

19.3. До принятия решения по Споры согласно настоящему Договору каждая Сторона обязана продолжать исполнять свои соответствующие обязательства по настоящему Договору.

20. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Масштаб Капитал»

Адрес местонахождения: 121374, г. Москва, ул. Свиридова Алексея, дом 22, строение 1

Почтовый адрес: 107078, г. Москва, Большой Харитоньевский переулок, дом 14, строение 1

ОГРН 1107746127752

ИНН/КПП 7731645039 / 773101001

Арендатор:

ООО «Алькор и Ко»

Адрес местонахождения: 119261, Москва, Ленинский проспект, д.72/2

Почтовый адрес: 117452, Москва, Симферопольский бульвар, д.28, стр.2

Тел/факс (495) 937-12-31

ОГРН 1027739498324

ИНН/КПП 7729265128 / 773601001

Банковские реквизиты:

р/сч 40702810900170003735

в КБ «РОСПРОМБАНК» (ООО)

к/сч 30101810200000000120

БИК 044552120

Банковские реквизиты:

р/сч 40702810910010042701,

в ОАО «Промсвязьбанк»

Корр/счет 30101810600000000119

БИК 044583119

21. ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Масштаб Капитал»

Подписано

от имени Арендодателя

Борщевский В. В. «Масштаб Капитал»

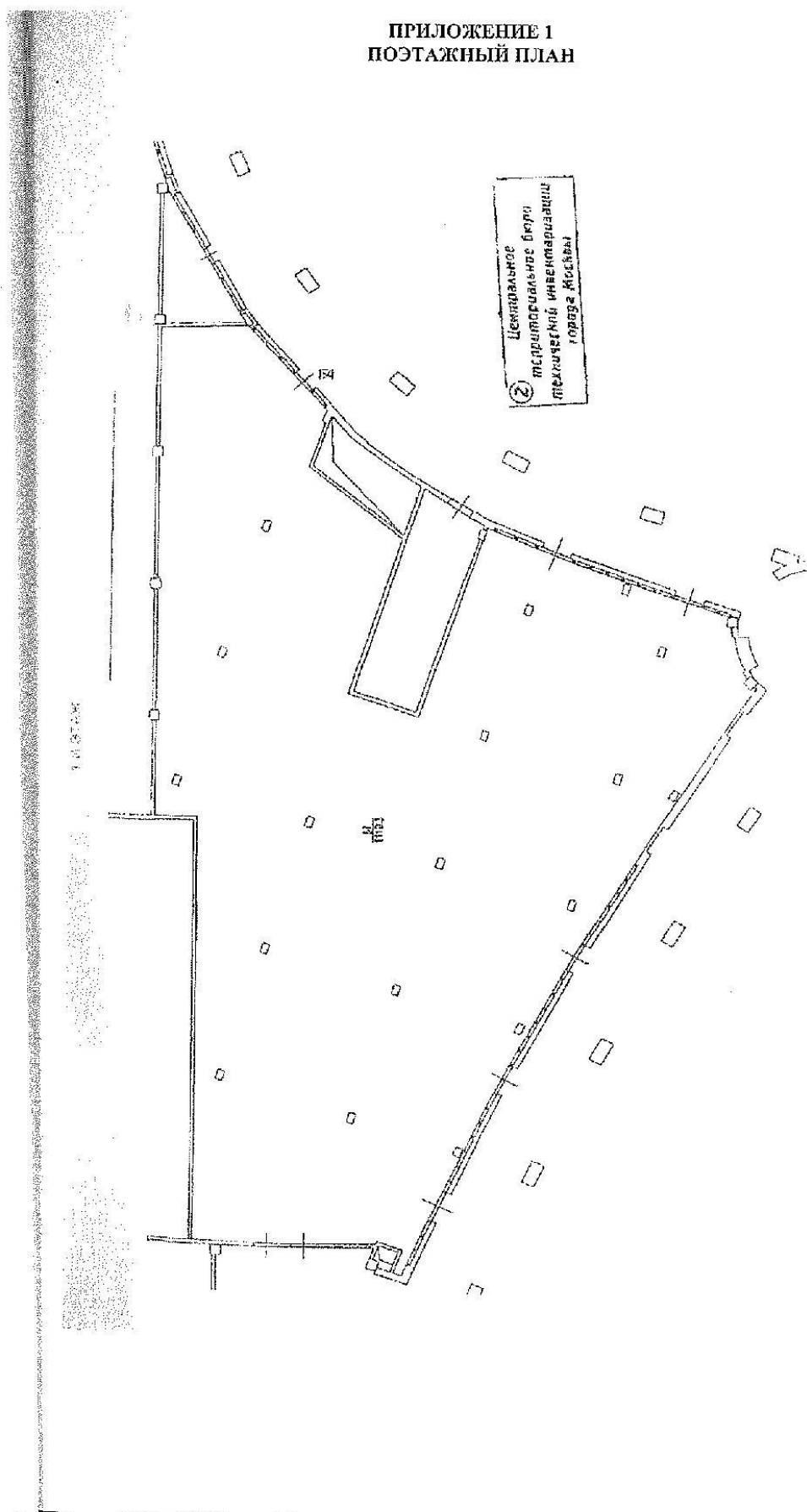
ООО «Алькор и Ко»

Подписано

от имени Арендатора

Собинин А. В. «Алькор и Ко»

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



20

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ФОРМА АКТА ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ

АКТ
ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

от «__» _____ 2010 г.

ООО «Масштаб Капитал», обществом с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1107746127752 присвоен 26.02.2010 г. Межрайонной ИМНС России №46 по г. Москве, ИНН 7731645039, местонахождение: Российская Федерация, 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д. 1, стр. 1, в лице Борисовой Натальи Владимировны, паспорт 46 03 407447, выдан 09.11.2002 г. ПУШКИНСКИМ ГОРОДСКИМ ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, код подразделения 502-050, зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, 141200, Московская область, г. Пушкино, Московский проспект, д. I, кв. 35, действующей на основании Устава общества (далее – «Арендодатель»); и

ООО «Алькор и Ко», общество с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1027739498324, присвоен 04.11.2002 г. Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве, ИНН 7729265128, местонахождение: Российская Федерация, 119261, Москва, Ленинский проспект, д.72/2, в лице Заместителя генерального директора Собинякова Алексея Вадимовича, паспорт 45 06 830808, выдан 24.09.2003 г. ОВД района Ивановское города Москвы, код подразделения 772-043, зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д. 48, кв. 52, действующего на основании доверенности от 14.11.2007 № 19-1991 (далее – «Арендатор»);

далее совместно – «Стороны», составили настоящий акт о следующем.

На основании Договора аренды нежилого помещения от «__» _____ 2010 года № 001/10 Арендодатель передает Арендатору нежилое помещение (во временное пользование), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной вал, д. 33, площадью 1110, 3 кв.м., этаж I пом. XI, ком. 87.

Техническое состояние вышеуказанного помещения (здания) на момент его передачи характеризуется следующим: _____

Арендодатель



Арендатор



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА

АКТ
ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

от «__» _____ 20__ г.

ООО «Масштаб Капитал», общество с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1107746127752 присвоен 26.02.2010 г. Межрайонной ИМНС России №46 по г. Москве, ИНН 7731645039, местонахождение: Российская Федерация, 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д. 1, стр. 1, в лице Борисовой Натальи Владимировны, паспорт 46 03 407447, выдан 09.11.2002 г. ПУШКИНСКИМ ГОРОДСКИМ ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, код подразделения 502-050, зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, 141200, Московская область, г. Пушкино, Московский проспект, д. 1, кв. 35, действующей на основании Устава общества (далее – «Арендодатель»); и

ООО «Алькор и Ко», общество с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1027739498324, присвоен 04.11.2002 г. Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве, ИНН 7729265128, местонахождение: Российская Федерация, 119261, Москва, Ленинский проспект, д.72/2, в лице Заместителя генерального директора Собинякова Алексея Вадимовича, паспорт 45 06 830808, выдан 24.09.2003 г. ОВД Ивановское города Москвы, код подразделения 772-043, зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д. 48, кв. 52, действующего на основании доверенности от 14.11.2007 года № 19-1991 (далее – «Арендатор»);

далее совместно – «Стороны», составили настоящий акт о следующем.

На основании Договора аренды нежилого помещения от «__» _____ 2010 года № 001/10 Арендатор передает (возвращает) Арендодателю нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной вал, д. 33, площадью 1110, 3 кв.м., этаж 1 пом. XI, ком. 87.

Техническое состояние вышеуказанного помещения (здания) на момент его передачи характеризуется следующим:

Арендатор

(Ф.И.О.)

Собиняков А.В.



Арендодатель

(Ф.И.О.)

Борисова Н.В.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

[перечислите планируемые отделочные работы]

1. Устройство потолка из ГКЛ,
2. Замена освещения и кабельной продукции,
3. Замена керамо-гранитной плитки,
4. Устройство системы вентиляции и кондиционирования,
5. Установка вывесок на фасаде Здания.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Услуги, предоставляемые Арендодателем и оплачиваемые в составе Эксплуатационных расходов:

Техническое обслуживание Здания, за исключением внутренних инженерных систем Помещения, установленных и принадлежащих Арендатору:

Организация круглосуточной аварийной диспетчерской службы.

Обеспечение функционирования систем жизнеобеспечения Здания:

- вентиляции и кондиционирования воздуха;
- отопления;
- холодоснабжения;
- управления Зданием;
- электроснабжения Здания;
- санитарных систем.

Обслуживание грузоподъемных механизмов:

- лифтов;
- эскалаторов;
- пассажирских конвейеров (гравелаторов).

Обеспечение противопожарных систем:

- пожарной сигнализации;
- противопожарной автоматики;
- спринклерной системы;
- системы гидрантов;
- дренчерных завес;
- систем порошкового пожаротушения;
- системы оповещения;
- дымоудаления;
- противопожарной вентиляции подпора;
- системы автоматических противопожарных дверей;
- первичных средств пожаротушения;
- окна дымоудаления.

Обеспечение функционирования телекоммуникационных систем Здания:

- система эфирного телевидения;
- проводного радио.

Обслуживание систем безопасности:

- охранной сигнализации;

системы контроля доступа;
видеонаблюдения;
переговорных устройств;
системы маршрутизации.

Обслуживание систем гаражного хозяйства:
автоматизированной парковки;
очистных сооружений.

Текущий ремонт Здания и Общей инфраструктуры, за исключением Помещений и внутренних инженерных систем Помещений, установленных и принадлежащих Арендатору.

Содержание Здания в надлежащем санитарном состоянии (за исключением Помещений):

ежедневная комплексная уборка Мест общего пользования Здания;
комплексная уборка прилегающей территории;
комплексная уборка паркинга;
комплексная уборка всех служебных и технических зон;
мытьё куполов Здания;
внутренние и внешние ландшафтные работы;
дезинфекция, дезинсекция и дератизация;
уход за указателями и информационными щитами;
обслуживание кровли, водосточных желобов;
обслуживание ливневой канализации;
обслуживание наружных фасадов Здания.

Обеспечение утилизации отходов из Здания:

сортировка мусора, компактирование мусора;
утилизация отработанного пищевого жира;
утилизация люминесцентных ламп;
утилизация аккумуляторных батарей;
вывоз отходов (ТБО, пищевых) из Здания.

Обеспечение общественного порядка в Здании, за исключением Помещений:

обеспечение общественного порядка в Местах общего пользования Здания, служебных зонах и на прилегающей территории;
пресечение противоправных действий, направленных на причинение вреда жизни и здоровью посетителей Здания, сотрудников собственников/арендаторов/субарендаторов, сотрудников Управляющей компании;

создание концепции безопасности.

Управление Зданием:

создание и обеспечение благоприятного имиджа Здания;

создание и функционирование центра связей с общественностью, прессой, государственными и коммерческими учреждениями;

создание и функционирование информационной справочной службы.

Страхование гражданской ответственности Арендодателя.

Иные услуги, предоставляемые Арендодателем и предусмотренные соглашением собственника Помещений с Управляющей компанией.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ЗАПРЕЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Арендатор не имеет права осуществлять в Помещениях какие-либо виды деятельности, кроме деятельности, соответствующей Целевому назначению, указанному в Договоре. В частности, Арендатор не имеет права:

1. использовать Помещения незаконными способами и в незаконных целях;
2. проводить в Помещениях общественные и политические собрания, публичные выставки, шоу и представления;
3. использовать Помещения в качестве места постоянного или временного проживания людей;
4. осуществлять в Помещениях продажу каких-либо алкогольных напитков;
5. осуществлять в Помещениях продажу продукции порнографического характера;
6. проводить в Помещениях аукционы;
7. использовать Помещения каким-либо способом, который существенно повысит уровень шума в Помещениях или Здании;
8. держать в Помещениях животных, рыбу, рептилий или птиц;
9. приготавливать или разогревать еду в Помещениях, за исключением случаев, когда это разрешено Арендодателем;
10. использовать Помещения для размещения:
 1. предприятия общественного питания;
 2. агентства по подбору кадров;
 3. видеопроката;
 4. букмекерской конторы;
 5. химчистки;
 6. прачечной самообслуживания;
 7. развлекательного центра или зала игровых автоматов;
 8. рекреационного центра;
 9. похоронного бюро;
 10. зоомагазина;
 11. Интернет-кафе;
 12. магазина подержанных товаров;
 13. ломбарда;
 14. ночного клуба;
 15. магазина по продаже интимных товаров.

Курение в Здании разрешено исключительно в специально отведенных местах, обозначенных соответствующим образом Управляющей компанией. Курение в иных местах на территории Здания и в Помещениях запрещено.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7 СТРАХОВАНИЕ

1. СТРАХОВАНИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ

1.1 В разумно короткие и практически возможные сроки в течение срока действия настоящего Договора Арендодатель обеспечивает следующие виды страхования Здания (включая Отделочные работы, но исключая Изменения, если Арендодатель примет такое решение):

- 1.1.1 страхование от всех рисков имущественного ущерба всего недвижимого имущества, а также движимого имущества, машин и оборудования Арендодателя, находящихся в Здании, от ущерба, утраты, повреждения и/или неисправности;
- 1.1.2 страхование рисков временного прекращения деятельности/потери арендной платы на период не менее 12 (двенадцати) месяцев;
- 1.1.3 страхование гражданской ответственности на разумные суммы;
- 1.1.4 страхование от риска террористических актов (если указанное страхование будет доступно на условиях, достаточно целесообразных в коммерческом отношении); и
- 1.1.5 любые другие виды страхования в отношении Здания, которые Арендодатель может счесть необходимыми, а также любое другое страхование, требующееся от него в соответствии с применимым правом.

1.2 Договоры страхования, предусмотренные в соответствии с пунктом 1.1 выше, заключаются (в соответствии с требованиями, указанными выше) с одной или несколькими пользующимися хорошей репутацией страховыми компаниями, выбранными Арендодателем по своему усмотрению.

1.3 Договоры страхования, предусмотренные в соответствии с пунктами 1.1.1 и 1.1.4 выше, заключаются на сумму стоимости замещения, включая покрытие расходов на снос, вывоз мусора и других расходов, при наличии таковых, имеющих отношение к указанному полному замещению имущества (включая стоимость получения разрешений, финансирования и косвенные издержки).

1.4 Независимо от принятия Арендодателем решения о страховании от риска террористических актов, Арендатор не предъявляет Арендодателю никаких претензий в случае причинения ему убытков и ущерба или возникновения у него расходов вследствие событий, которые подлежали бы покрытию в соответствии с указанным видом страхования.

2. СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ АРЕНДАТОРА

2.1 В течение Срока действия Арендатор обеспечивает страхование ответственности с лимитами, по меньшей мере, эквивалентными 500 000 (пятьсот тысяч) долл. США по каждому страховому случаю и 1 000 000 (один миллион) долл. США в целом, в отношении ответственности или претензий вследствие вреда здоровью или смерти, повреждения или утраты имущества третьих лиц, за которые Арендатор несет ответственность согласно применимому законодательству или настоящему Договору. Указанное страхование предусматривает (помимо прочего) страховое покрытие (i) в отношении деятельности Арендатора и его подрядчиков в связи с

занятием или использованием Помещений и (ii) в отношении страхования жизни, вреда здоровью или имущественного ущерба третьих лиц.

- 2.2 Арендатор также обеспечивает страхование ответственности работодателя (на суммы в разумных пределах, но не менее сумм, предусмотренных применимым законодательством).

3. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ АРЕНДАТОРА

- 3.1 Арендатор заключает и поддерживает действие всех договоров страхования, предусмотренных в пункте 2 настоящего Приложения, которые он заключает с одной или несколькими известными и надежными в финансовом отношении страховыми компаниями.
- 3.2 По каждому виду страхования, обеспечиваемому и поддерживаемому Арендатором согласно настоящему Договору Арендатор предоставляет Арендодателю страховой полис, страховое свидетельство или письмо (письма) от соответствующей страховой компании (компаний), которыми подтверждается существование и действительность каждого договора страхования, уплата Арендатором соответствующих страховых премий по ним и в которых перечисляются страховые риски, страховые суммы и сроки действия указанных договоров страхования. Указанные выше документы предоставляются Арендодателю в течение 10 (десяти) Рабочих дней после Регистрации Договора, а также после продления или замены любого указанного договора аренды, при этом между истечением срока (расторжением) одного договора страхования Арендатора и заключением им нового договора страхования не допускается существование периода, в течение которого страховое покрытие не будет действовать.
- 3.3 Если на территории местонахождения Здания изменятся условия, влияющие на условия страхования, обязательного для Арендатора согласно настоящему Договору, Арендатор обеспечивает увеличение страховых лимитов в соответствии с разумными требованиями Арендодателя, обусловленными изменением таких условий. По предъявлении каких-либо претензий, снижающих лимиты страхового покрытия, Арендатор незамедлительно восполняет указанные лимиты, доводя их до первоначальной суммы.
4. **ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО СТРАХОВАНИЮ**
- 4.1 Стороны:
- 4.1.1 не допускают недействительности или оспоримости страховых полисов, подлежащих получению каждой Стороной согласно настоящему Договору;
- 4.1.2 несут единоличную ответственность перед соответствующими страховыми компаниями за отчисления/уплату премий, предусмотренных в заключенных ими договорах страхования.

5. ОТКАЗ ОТ СУБРОГАЦИИ

Страховые полисы, которые согласно настоящему Договору должны быть получены Арендатором и Арендодателем соответственно, должны содержать положения, не допускающие возможности требовать у другой Стороны, ее правопреемников, субарендаторов, агентов, посетителей и сотрудников возмещения ущерба или устранения повреждений любого рода, предусмотренных соответствующим страховым полисом, путем суброгации или иным образом, даже если указанное повреждение или ущерб будут вызваны действиями или бездействием любых

указанных выше лиц (или лиц, за которых они несут ответственность), за исключением случаев грубой небрежности или умышленного нарушения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 8
АДРЕСА СТОРОН ДЛЯ НАПРАВЛЕНИЯ УВЕДОМЛЕНИЙ

ООО «Масштаб Капитал» - РФ, 107078, г. Москва, Большой Харитоньевский переулок, дом 14, строение 1, тел./факс (495) 789-88-28

ООО «Алькор и Ко» - Российская Федерация, 117452, Москва, Симферопольский бульвар, д.28, стр.2., тел./факс (495) 937-12-31

Внимание: Собиныкова Алексея Вадимовича

АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

от «02» июня 2010 г.

ООО «Масштаб Капитал», обществом с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1107746127752 присвоен 26.02.2010 г. Межрайонной ИМНС России №46 по г. Москве, ИНН 7731645039, местонахождение: Российская Федерация, 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д. 1, стр. 1, в лице Борисовой Натальи Владимировны, паспорт 46 03 407447, выдан 09.11.2002 г. ПУШКИНСКИМ ГОРОДСКИМ ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, код подразделения 502-050, зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, 141200, Московская область, г. Пушкино, Московский проспект, д. 1, кв. 35, действующей на основании Устава общества (далее – «Арендодатель»); и

ООО «Алькор и Ко», общество с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1027739498324, присвоен 04.11.2002 г. Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве, ИНН 7729265128, местонахождение: Российская Федерация, 119261, Москва, Ленинский проспект, д.72/2, в лице Заместителя генерального директора Собинякова Алексея Вадимовича, паспорт 45 06 830808, выдан 24.09.2003 г. ОВД района Ивановское города Москвы, код подразделения 772-043, зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д. 48, кв. 52, действующего на основании доверенности от 14.11.2007 № 19-1991 (далее – «Арендатор»);

далее совместно – «Стороны», составили настоящий акт о следующем.

На основании Договора аренды нежилого помещения от «02» июня 2010 года № 001/10 Арендодатель передает Арендатору нежилое помещение (во временное пользование), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной вал, д. 33, площадью 1110, 3 кв.м., этаж I пом. XI, ком. 87.

Техническое состояние вышеуказанного помещения (здания) на момент его передачи характеризуется следующим:

Арендодатель

Борисова Н.В.



Арендатор

Собиняков А.В.



Вх. № АТ-10-210312.В
от 21.02.2012

**Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды нежилых помещений № 001/10
от «02» июня 2010 г.**

г. Москва

«21» марта 2012 г.

(1) **ООО «Альбион-Финанс» Д.У. Рентным Закрытым Пасвым Инвестиционным Фондом "АТРИУМ"**, обществом с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 5067746107391, местонахождение: 125009, г. Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава (далее – **Арендодатель**); и

(2) **ООО «Алькор и Ко»**, обществом с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1027739498324, местонахождение: Российская Федерация, 119261 г. Москва, Ленинский проспект, д. 72/2, в лице Заместителя генерального директора Собинякова Алексея Вадимовича, действующего на основании Доверенности № 14-1143 от 15.10.2010 года (далее – **Арендатор**);

далее совместно – **«Стороны»**, а каждая из них по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г. (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить Нормы и правила пользования Зданием, которые являются неотъемлемой частью к Договору в новой редакции в виде Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует в течение всего периода действия Договора. Руководствуясь пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны установили, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям по Договору с «01» февраля 2012 г., а новая редакция Норм и правил пользования Зданием – действующей и подлежащей применению.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

**ООО «Альбион-Финанс» Д.У. Рентным
Закрытым Пасвым Инвестиционным
Фондом "АТРИУМ"**

ООО «Алькор и Ко»

Местонахождение:

Местонахождение:

125009, г. Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1,
стр. 1

119261, г. Москва, Ленинский проспект, д.
72/2

Банковские реквизиты:

Банковские реквизиты:

ИНН 7703603950

ИПН 7729265128

КПП 770301001

КПП 773601001

40701810219000000014

в Филиал «АТБ»

р/с 40702810910010042701

в ОАО

(ОАО) г. Москва
К/с 30101810700000000565
БИК 044552565

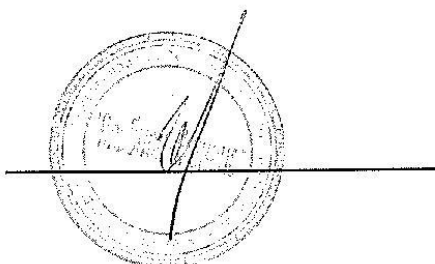
«Промсвязьбанк»
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Альбион-Финанс» Д.У.
Рентным Закрытым Пасевым
Инвестиционным Фондом
"АТРИУМ"

Подписано

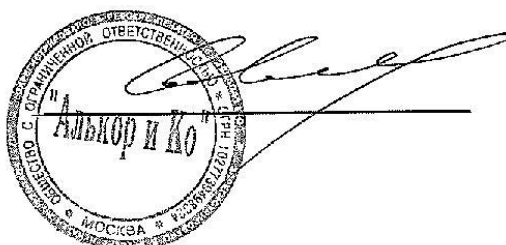
Черных Екатерина Викторовна
от имени Арсндоателя



ООО «Алькор и Ко»

Подписано:

Собиняков Алексей Вадимович
от имени Арсндатора



**Дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды нежилых помещений № 001/10
от «02» июня 2010 г.**

г. Москва

«06» ноября 2012 г.

- (1) **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "АТРИУМ"**, обществом с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 5067746107391, местонахождение: 123610, Россия, г. Москва, Краснопресненская наб., д.12, под. 9, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава (далее – **Арендодатель**); и
- (2) **ООО «Алькор и Ко»**, обществом с ограниченной ответственностью, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1027739498324, местонахождение: Российская Федерация, 119261 г. Москва, Ленинский проспект, д. 72/2, в лице Заместителя генерального директора Собинякова Алексея Вадимовича, действующего на основании доверенности от 15.10.2010 года № 14-1143 (далее – **Арендатор**);

далее совместно – **«Стороны»**, а каждая из них по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г. (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению дополнить Раздел № 16 Договора (Конфиденциальность) следующим абзацем:

«Предварительное письменное согласие Арендатора на раскрытие Арендодателем информации об основных параметрах Договора действующим и потенциальным пайщикам Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «АТРИУМ» не требуется.

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует в течение всего периода действия Договора.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

**ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным
Закрытым Паевым Инвестиционным
Фондом "АТРИУМ"**

ООО «Алькор и Ко»

Местонахождение:

Местонахождение:

123610, Россия, г. Москва, Краснопресненская наб., д.12, под. 9

119261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 72/2

Банковские реквизиты:

Банковские реквизиты:

ИНН 7703603950

ИНН 7729265128

КПП 770301001

КПП 774901001

40701810219000000014 в Филиал «АТБ» р/с 40702810910010042701 в ОАО

*Вз: АТ-1-050413 В
от 05.07.2013г.*

*Вз: АТ-2-061112 В
от 06.11.2012*

(ОАО) г. Москва

К/с 30101810700000000565

БИК 044552565

«Промсвязьбанк»

к/с 30101810400000000555

БИК 044552555

ПОДПИСИ СТОРОН

**ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.
Рентным Закрытым Паевым
Инвестиционным Фондом
"АТРИУМ"**

Подписано

Черных Екатерина Викторовна

от имени Арендодателя

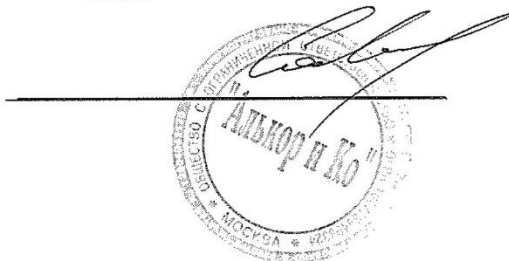


ООО «Алькор и Ко»

Подписано:

Собиняков Алексей Вадимович

от имени Арендатора



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

«В» марта 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице представителя Филиппова Константина Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Федоровой Людмилой Николаевной 12.12.2013 года (зарегистрировано в реестре за № 6-795), с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, что Базовая арендная плата, подлежащая внесению Арендатором за период начиная с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение, и до истечения шестого календарного месяца с указанной даты (обе даты включительно), имеет значение, определенное для данного термина в пункте 5.2. Договора, и составляет сумму в долларах США, которая подлежит оплате по курсу рубля к доллару США из расчета 47 (Сорока семи) рублей за один доллар США.

2. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

3. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4. Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Соглашения в установленном законом порядке, осуществляются силами Арендатора. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендатор.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и распространяется на отношения Сторон с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение.

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «АТРИУМ»

Адрес местонахождения: 123610, Россия, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, под. 9
Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 258-24-25, +7 (495) 775-90-46
ИНН/КПП 7703603950 / 770301001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810200006000011
Наименование банка: ООО КБ «ПЛАТИНА» г. Москва
к/с 30101810400000000931
БИК 044585931

От имени Арендодателя:


Черных Е.В.

Арендатор
ООО «Алькор и Ко»

Адрес местонахождения: 119261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 72/2
Почтовый адрес: 117452, г. Москва, Симферопольский бульвар, д. 28, корп. 2
Телефон: + 7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-12-33
ИНН/КПП 7729265128/774901001
ОГРН 1027739498324
р/с 40702810802300001135
Наименование банка: ОАО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525555

От имени Арендатора:


Филиппов К.А.

*8х АТ-2-1303150
от 13.03.2015г*

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

«30» октября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице представителя Филиппева Константина Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Федоровой Людмиллой Николаевной 12.12.2013 года (зарегистрировано в реестре за № 6-795), с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, что Базовая арендная плата, подлежащая внесению Арендатором за период начиная с 01 ноября 2015 года или с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение (в зависимости от того какая из дат наступит позднее), и до последнего дня двенадцатого календарного месяца с вышеуказанной даты (обе даты включительно), имеет значение, определенное для данного термина в пункте 5.2. Договора, и составляет сумму в долларах США, которая подлежит оплате по курсу рубля к доллару США из расчета 47 (Сорока семи) рублей за один доллар США.

2. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

3. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4. Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Соглашения в установленном законом порядке, осуществляются силами Арендатора. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендатор.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и применяется к отношениям Сторон с 01 ноября 2015 года или с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение (в зависимости от того какая из дат наступит позднее).

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ
«АТРИУМ»

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
Почтовый адрес: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 775-90-46
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810638180000167
в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
К/с 30101810400000000025

От имени Арбитража



Арендатор
ООО «Алькор и Ко»

Адрес местонахождения: 119261, г. Москва,
Ленинский проспект, д. 72/2
Почтовый адрес: 117452, г. Москва,
Симферопольский бульвар, д. 28, корп. 2
Телефон: + 7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-12-33
ИНН/КПП 7729265128/774901001
ОГРН 1027739498324
р/с 40702810802300001135
Наименование банка: ОАО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

От имени Арендатора:

Филипьев К.А.

bx. n. 11-3801015B
D: 30 10 2015

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

« 18 » октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице представителя Филиппова Константина Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Федоровой Людмилой Николаевной 12.12.2013 года (зарегистрировано в реестре за № 6-795), с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

1. Изложить Статью 4.1. Договора в новой редакции:

«4.1. Настоящий Договор заключается на срок, начинающийся в дату подписания Акта приемки-передачи Помещений (далее – «Дата начала Срока действия») и заканчивающийся в 23:59 01 июня 2030 года включительно (такой период времени далее – «Срок действия»), если Договор не будет расторгнут досрочно в соответствии с его условиями.»

2. Изложить определение «Целевое назначение» раздела 1 «Определения» Договора в новой редакции:

«Целевое назначение» означает использование Помещений исключительно в качестве магазина «Л'Этуаль» по продаже товаров парфюмерии и косметики и сопутствующих товаров, салона красоты «Л'Этуаль» с правом оказания парикмахерских услуг, а также связанных с указанным назначением целях».

3. Стороны пришли к соглашению о проведении Арендатором/привлеченными Арендатором лицами в период до 01 сентября 2017 года ремонтно-строительных работ в Помещениях, включающих текущий ремонт, перепланировку и переоборудование Помещений (далее – Работы), Работы Арендатора должны быть предварительно согласованы с Управляющей компанией Здания и с Арендодателем и выполняться в соответствии с требованиями норм и правил, действующих на территории РФ, и с соблюдением условий Норм и правил пользования Здания.

До начала проведения Работ Арендатор обязан:

а) представить на согласование и одобрение Арендодателю, а после согласования и одобрения Арендодателем – Управляющей компании Здания проектную документацию и согласовать перечень устанавливаемого в Помещении оборудования.

б) представить Управляющей компании Здания нотариально заверенную копию свидетельства подрячика о членстве в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, а также согласовать доступ (по фамильный список работников подрячика) и часы работы.

в) представить заверенную копию договора страхования гражданской ответственности за вред, причиненный третьим лицам при производстве строительных работ («Все риски») с компанией, предварительно согласованной с Управляющей компании Здания, и копию страхового полиса. Договор страхования должен быть предварительно согласован с Управляющей компанией Здания

После завершения Работ Арендатор обязуется представить Управляющей компании Здания исполнительную документацию в 2 (двух) экземплярах, а также на основании письменного запроса Управляющей компании Здания в 10-ти дневный срок представить копии всей технической документации.

В случае нарушения требований, указанных в подпунктах а) – в) пункта 3 настоящего Соглашения, если за указанные нарушения Арендатора Управляющей компанией Здания с ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» будут взысканы штрафные санкции, Арендатор обязуется уплатить ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» неустойку в размере 925 (Девятьсот двадцать пять) долларов США по курсу доллара к рублю РФ на дату оплаты на день платежа, за каждый день такого нарушения, а за не предоставление проектной или исполнительной документации, копий технической документации в 10-ти дневный срок после получения запроса Управляющей компании Здания, - неустойку в размере 300 (триста) долларов США по курсу доллара к рублю РФ на дату оплаты на день платежа, за каждый день такого нарушения.

Продолжительность Работ не должна превышать 3 (Трех) месяцев с даты подписания Сторонами Акта о начале проведения строительных работ. В дату начала и в дату завершения Арендатором указанных работ Стороны обязуются подписать акты, устанавливающие данные факты.

В период приостановки коммерческой деятельности в Помещениях в связи с проведением Работ, Арендная плата подлежит внесению Арендатором в полном объеме. В случае проведения Арендатором работ, подлежащих согласованию с уполномоченными государственными/муниципальными органами в соответствии с действующими нормами законодательства, Арендатор производит процедуру согласования соответствующих Работ самостоятельно и за свой счет.

6х. АТ-1. 18.10.16 0ч 18.10.2016г.

4. Дополнить Договор пунктом 11.1.5 следующего содержания:
«11.1.5. если к 01 сентября 2017 года (если другой, более поздний срок не будет согласован Сторонами) Арендатором не будут выполнены ремонтно-строительные работы в Помещениях, включающие текущий ремонт, перепланировку и переоборудование Помещений и Сторонами не будет подписан акт о завершении таких работ.

Правом на односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора по основанию, предусмотренному пунктом 11.1.5 Договора, Арендодатель вправе воспользоваться не ранее 01 июня 2020 года.»

5. Стороны пришли к соглашению, что Базовая арендная плата, подлежащая внесению Арендатором за период начиная с 01 ноября 2016 года или с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение (в зависимости от того, какая из дат наступит позднее), и до последнего календарного числа месяца, в котором Сторонами будет подписан акт о завершении работ, указанных в пункте 3 настоящего Соглашения, но в любом случае не более чем до 31-октября 2017 года (обе даты включительно), имеет значение, определенное для данного термина в пункте 5.2. Договора, и составляет сумму в долларах США, которая подлежит оплате по курсу рубля к доллару США из расчета 47 (Сорока семи) рублей за один доллар США; а с 01 числа календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Сторонами будет подписан акт о завершении работ, указанных в пункте 3 настоящего Соглашения, и до 31-октября 2017 года (обе даты включительно) - из расчета 45 (Сорока пяти) рублей за один доллар США.

6. Дополнить пункт 13.5 Договора абзацем следующего содержания:
«В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, Управляющая компания Здания, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать иные действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора, и при этом адресовать их Арендодателю или ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», Арендодатель или ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» соответственно, незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, который обязан оплатить в установленный в предписании срок или обжаловать в установленный срок, а также оперативно принять меры для исправления возникших нарушений и меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.»

7. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

8. Настоящее Соглашение составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Оставшиеся 2 (два) экземпляра на государственную регистрацию не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из Регистрирующего Органа в качестве подтверждения Сторонами факта подписания настоящего Соглашения.

9. Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Соглашения в установленном законом порядке, осуществляются силами Арендатора. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендатор.

10. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и применяется к отношениям Сторон с даты его подписания, за исключением пункта 2 настоящего Соглашения, условия которого применяются к отношениям Сторон с календарного дня, следующего за датой подписания Сторонами акта завершения Работ, указанных в п.3 настоящего Соглашения, и пункта 5 настоящего Соглашения, условия которого применяются с 01 ноября 2016 года или с 01-числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение (в зависимости от того, какая из дат наступит позднее).

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ
«АТРИУМ»

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва,

пер. Хохловский, д. 16, стр. 1

Почтовый адрес: 109028, г. Москва,

пер. Хохловский, д. 16, стр. 1

Телефон: +7 (495) 775-90-46

ИНН/КПП 7703603950/770301001

ОГРН 506774610734/506774610734

р/с 407018106381890001

в ПАО Сбербанк, Москва

БИК 044525225

К/с 30101810400000000000

От имени Арендодателя:

Черных Е.В.

Арендатор

ООО «Алькор и Ко»

Адрес местонахождения: 119261, г. Москва,

Ленинский проспект, д. 72/2

Почтовый адрес: 117452, г. Москва,

Симферопольский бульвар, д. 28, корп. 2

Телефон: + 7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-12-33

ИНН/КПП 7729265128/774901001

ОГРН 1027739498324

р/с 40702810802300001135

Наименование банка: АО «Альфа-Банк»

к/с 301018102000000000593

БИК 044525593

От имени Арендатора:

Филиппов К.А.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 6
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

«28» ноября 2017 г. 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице представителя Филиппова Константина Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Ивановым Борисом Сергеевичем 12.12.2016 года (зарегистрировано в реестре за № 2-5530), с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 6 (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Исключить из Договора пункт 11.1.5.
2. Стороны пришли к соглашению, что Базовая арендная плата, подлежащая внесению Арендатором за период начиная с 01 ноября 2017 года или, в случае если государственная регистрация настоящего Соглашения будет осуществлена позднее 31 декабря 2017 года, то с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение, и до 31 октября 2018 года (обе даты включительно), имеет значение, определенное для данного термина в пункте 5.2. Договора, и составляет сумму в долларах США, которая подлежит оплате по курсу рубля к доллару США из расчета 47 (Сорока семи) рублей за один доллар США.
3. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.
4. Настоящее Соглашение составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Оставшиеся 2 (два) экземпляра на государственную регистрацию не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из Регистрирующего Органа в качестве подтверждения Сторонами факта подписания настоящего Соглашения.
5. Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Соглашения в установленном законом порядке, осуществляются силами Арендатора. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендатор.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и применяется к отношениям Сторон с 01 ноября 2017 года или, в случае если государственная регистрация настоящего Соглашения будет осуществлена позднее 31 декабря 2017 года, то с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение.

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «АТРИУМ»

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 775-90-46
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810100000000122
Наименование банка: Банк «Велес-Траст»
к/с 30101810200000000082
БИК 044525823

От имени Арендодателя:



Арендатор
ООО «Алькор и Ко»

Адрес местонахождения: 119261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 72/2
Почтовый адрес: 117452, г. Москва, Симферопольский бульвар, д. 28, корп. 2
Телефон: + 7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-12-33
ИНН/КПП 7729265128/774901001
ОГРН 1027739498324
р/с 40702810802300001135
Наименование банка: АО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

От имени Арендатора:

Филиппов К.А. Филиппов К.А.

Вх АТ-1-28.11.17 от 28.11.2017

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

«18» октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице представителя Филиппева Константина Александровича, действующего на основании доверенности от 07.12.2017 года № 4-5300, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 7 (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Изложить Статью 5.2.1 Договора в новой редакции:

«5.2.1. Базовая арендная плата составляет сумму в размере 3 420 (Три тысячи четыреста двадцать) долларов США, не включая НДС (20%) в размере 684 (Шестьсот восемьдесят четыре) доллара США, за квадратный метр Помещений в год.

Базовая арендная плата перечисляется ежемесячными платежами авансом до 5-го числа соответствующего расчетного месяца на основании счетов, полученных от Арендодателя.»

2. Изложить Статью 5.3.1. Договора в новой редакции:

«5.3.1. Часть Арендной платы, составляющая Эксплуатационные расходы, составляет 200 (Двести) долларов США, не включая НДС (20%) в размере 40 (Сорок) долларов США, за квадратный метр Помещений в год.

Сумма Эксплуатационных расходов перечисляется ежемесячными платежами авансом до 1-го числа соответствующего расчетного месяца на основании счетов, полученных от Арендодателя. Арендодатель выставляет такой счет не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до наступления соответствующего срока платежа.

3. Изложить Статью 13.7 Договора в новой редакции:

«13.7. В случае невыполнения и/или ненадлежащего выполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных в одном из пунктов 7.2.6, 7.2.8, 7.2.9 настоящего Договора, Базовая арендная плата составляет сумму в размере 1 710 (Одна тысяча семьсот десять) долларов США, не включая НДС (20%) в размере 342 (Триста сорок два) доллара США за квадратный метр Помещений в год. Указанный в настоящем пункте размер Базовой арендной платы применяется для расчета оплачиваемой Арендатором Базовой арендной платы с момента невыполнения и/или ненадлежащего выполнения Арендодателем своих обязательств, предусмотренных в одном из пунктов 7.2.6, 7.2.8, 7.2.9 настоящего Договора до момента их надлежащего исполнения. Сроки применения указанного в настоящем пункте размера Базовой арендной платы определяются в уведомлении, направленном Арендатором Арендодателю посредством почтовой связи.»

4. Стороны пришли к соглашению, что Базовая арендная плата, подлежащая внесению Арендатором за период начиная с 01 ноября 2018 года или, в случае если государственная регистрация настоящего Соглашения будет осуществлена позднее 30 ноября 2018 года, то с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение, и до 31 октября 2019 года (обе даты включительно), имеет значение, определенное для данного термина в пункте 5.2. Договора, и составляет сумму в долларах США, которая подлежит оплате по курсу рубля к доллару США из расчета 47 (Сорока семи) рублей за один доллар США.

5. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

6. Настоящее Соглашение составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Оставшиеся 2 (два) экземпляра на государственную регистрацию не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из Регистрирующего Органа в качестве подтверждения Сторонами факта подписания настоящего Соглашения.

7. Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Соглашения в установленном законом порядке, осуществляются силами Арендодателя. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендодатель.

Вх. АГ-2-18/0186 от 18.10.2018

8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, при этом условия пунктов 1 - 3 настоящего Соглашения применяется к отношениям Сторон с 01 января 2019 года, а условия пункта 4 настоящего Соглашения – к отношениям Сторон с 01 ноября 2018 года или, в случае если государственная регистрация настоящего Соглашения будет осуществлена позднее 30 ноября 2018 года, то с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение.

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «АТРИУМ»

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
Почтовый адрес: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 775-90-46
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810100000000122
Наименование банка: Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

От имени Арендодателя:



Арендатор
ООО «Алькор и Ко»

Адрес местонахождения: 119261, г. Москва,
Ленинский проспект, д. 72/2
Почтовый адрес: 117638, г. Москва,
ул. Одесская, д. 2 к А
Телефон: + 7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-12-33
ИНН/КПП 7729265128/774901001
ОГРН 1027739498324
р/с 40702810802300001135
Наименование банка: АО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

От имени Арендатора:


Филипов К.А.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 8
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

«24» *июня* 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице представителя Филиппова Константина Александровича, действующего на основании доверенности от 05.12.2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Ивановым Б.С., зарегистрировано в реестре № 77/850-н/77-2018-7-1608, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Настоящим Арендатор выражает согласие на проведение Управляющей компанией Здания работ по организации дополнительных эвакуационных выходов из зоны паркинга Здания в период с 25 апреля 2019 года по 15 августа 2019 года, в ходе проведения которых часть стеклянной витрины внешнего фасада Помещения (ближней к центральному входу в Здание) и отдельный вход в Помещение со стороны улицы (ближний к центральному входу в Здание) будут закрыты. По окончании выполнения работ возле дополнительного эвакуационного выхода будет установлена стеклянная витрина.

2. Изложить пункт 7.2.6 Договора в новой редакции:

«7.2.6. Арендодатель обязуется не устанавливать возле стеклянной витрины, оборудованной при устройстве дополнительного эвакуационного выхода из Здания (после ее установки), перед вторым от центрального входа комплекса отдельным входом в Помещение со стороны улицы и одной стеклянной витриной внешнего фасада Помещения – второй от центрального входа Комплекса, каких-либо конструкций и сооружений, а также не устанавливать перед следующими тремя стеклянными витринами внешнего фасада Помещения каких-либо конструкций и сооружений выше 3,85 метров;».

3. Изложить пункт 7.2.9 Договора в новой редакции:

«7.2.9. Арендодатель обязуется обеспечить для Арендатора возможность открытия отдельного входа в Помещение со стороны улицы – второго от центрального входа в Здание, только на период проведения в Здании развлекательных мероприятий в Зонах общего пользования Здания, граничащих с Помещением Арендатора, предусматривающих закрытие входа в Помещение внутри Здания. При этом Арендатор обязан одновременно закрывать вход в Помещение внутри Здания. После завершения указанного мероприятия Арендатор обязан незамедлительно закрыть отдельный вход в Помещение со стороны улицы и, одновременно, открыть вход внутри Помещения;»

4. Схема расположения витрин и входов в Помещение, указанных в пунктах 1, 2 и 3 настоящего Соглашения приведена в Приложении № 1 к настоящему Соглашению.

5. Арендатор соглашается, что размещение летнего кафе в 2019 году в непосредственной близости от витрин Помещения согласно схеме, указанной в Приложении № 2 к настоящему Соглашению, не будет рассматриваться Арендатором в качестве нарушения Арендодателем условий пунктов 7.2.6, 7.2.9 в редакции настоящего Соглашения.

6. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

7. Настоящее Соглашение составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы

Вх. АТ-1-270618 от 27.06.2019г.



государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Оставшиеся 2 (два) экземпляра на государственную регистрацию не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из Регистрирующего Органа в качестве подтверждения Сторонами факта подписания настоящего Соглашения.

8. Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Соглашения в установленном законом порядке, осуществляются силами Арендодателя. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендодатель.

9. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, и применяется к отношениям Сторон с даты его подписания.

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «АТРИУМ»

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
Почтовый адрес: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 775-90-46
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810100000000122
Наименование банка: Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

От имени Арендодателя:



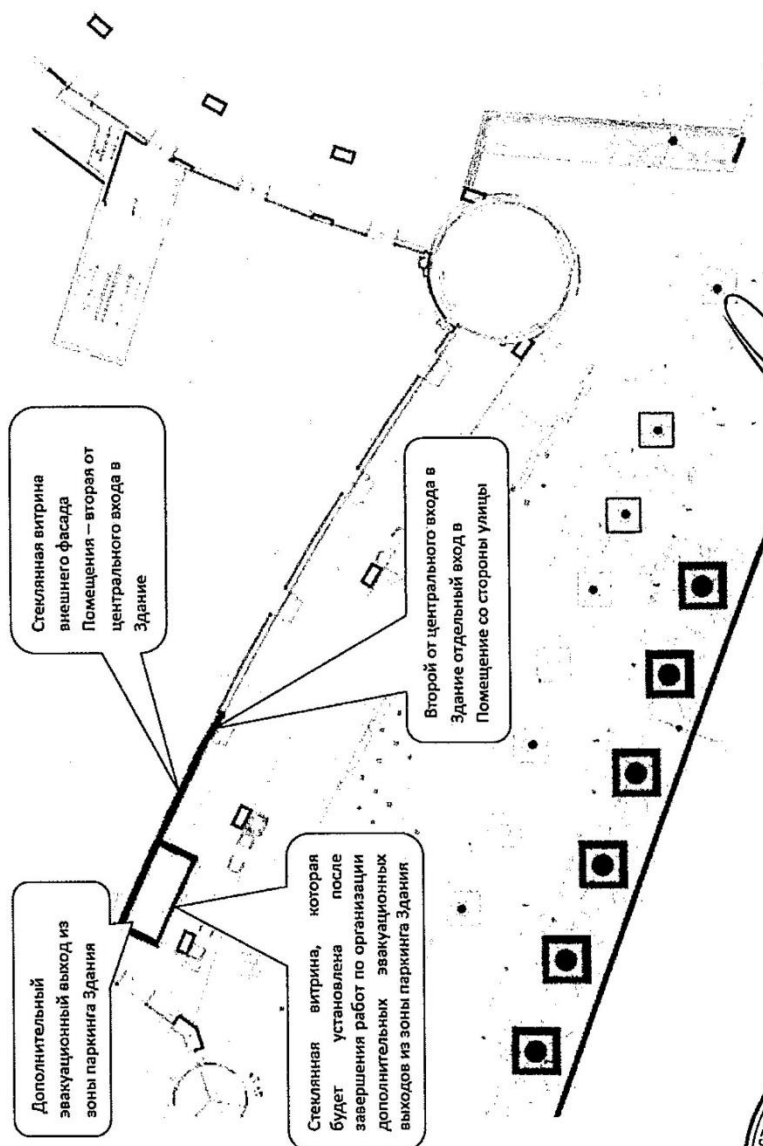
Арендатор
ООО «Алькор и Ко»

Адрес местонахождения: 119261, г. Москва,
Ленинский проспект, д. 72/2
Почтовый адрес: 117452, г. Москва,
Симферопольский бульвар, д. 28, корп. 2
Телефон: + 7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-12-33
ИНН/КПП 7729265128/773601001
ОГРН 1027739498324
р/с 40702810802300001135
Наименование банка: АО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

От имени Арендатора:

Филипов К.А.

Приложение № 1 к
Дополнительному соглашению № 8
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.



От имени Арендатора:

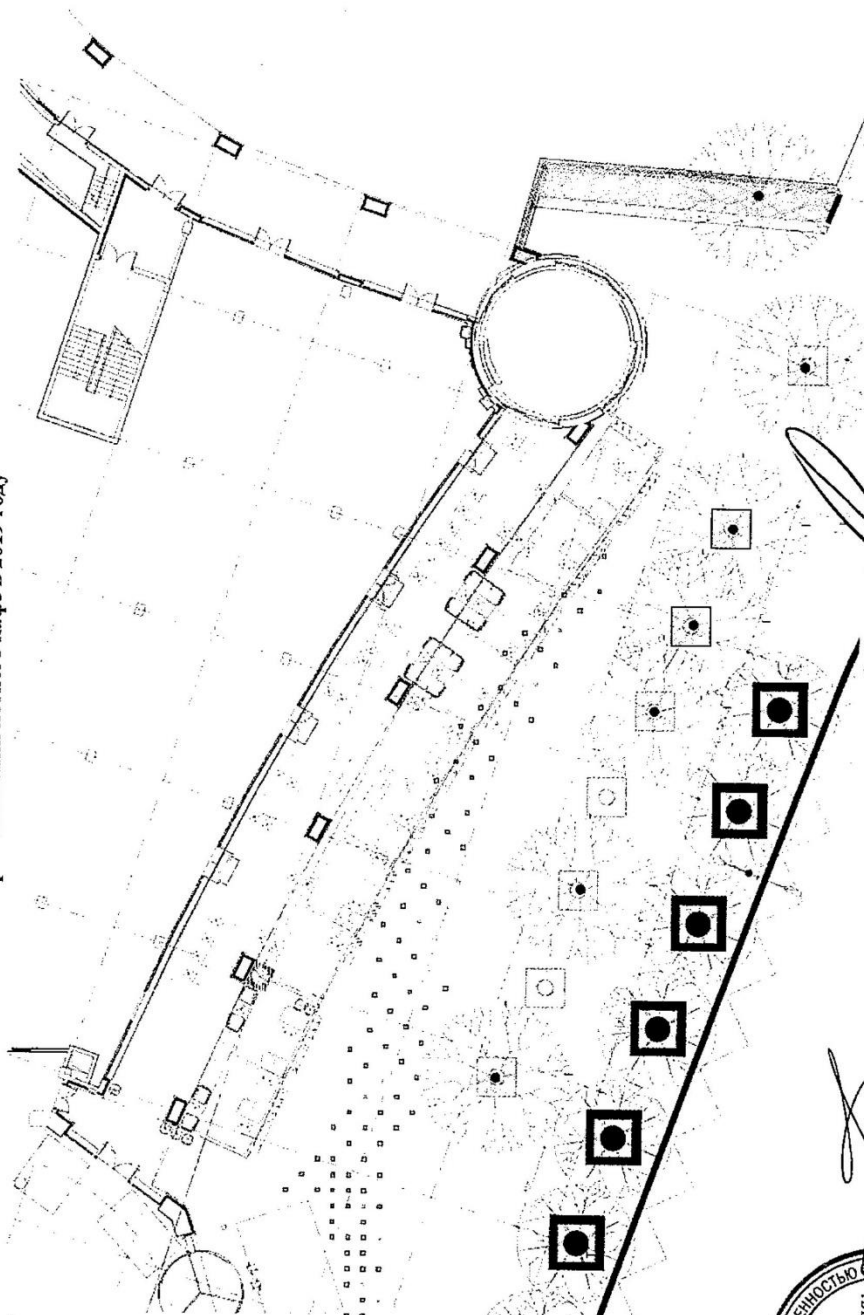
Филиппов К.А.



От имени Арендатора:

Приложение № 2 к
Дополнительному соглашению № 8
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

Схема расположения летнего кафе в 2019 году



От имени Архитектора:

Филиппов К.А.



От имени Генерального директора:
Филиппов Д.Б.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 9
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

«d7» ЦентрСпец 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Пасевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Пасевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем **Арендатор,** в лице Филиппова Константина Александровича, действующего на основании доверенности от 05.12.2018 года № 77/850-н/77-2018-7-1608, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 9 (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, что Базовая арендная плата, подлежащая внесению Арендатором за период начиная с 01 ноября 2019 года или, в случае если государственная регистрация настоящего Соглашения будет осуществлена позднее 30 ноября 2019 года, то с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение, и до 31 октября 2020 года (обе даты включительно), имеет значение, определенное для данного термина в пункте 5.2. Договора, и составляет сумму в долларах США, которая подлежит оплате по курсу рубля к доллару США из расчета 47 (Сорока семи) рублей за один доллар США.

2. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

3. Настоящее Соглашение составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Оставшиеся 2 (два) экземпляра на государственную регистрацию не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из Регистрирующего Органа в качестве подтверждения Сторонами факта подписания настоящего Соглашения.

4. Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Соглашения в установленном законом порядке, осуществляются силами Арендатора. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендатор.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, при этом условия пункта 1 настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон с 01 ноября 2019 года или, в случае если государственная регистрация настоящего Соглашения будет осуществлена позднее 30 ноября 2019 года, то с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение.

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ
«АТРИУМ»

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
Почтовый адрес: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 775-90-46
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810100000000122
Наименование банка: Банк «РБ» (АО)
к/с 30101810200000000000
БИК 044525823

От имени Арендодателя:

Арендатор
ООО «Алькор и Ко»

Адрес местонахождения: 119261, г. Москва,
Ленинский проспект, д. 72/2
Почтовый адрес: 117638, г. Москва, ул. Одесская, д. 2
к А
Телефон: + 7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-12-33
ИНН/КПП 7729265128/773601001
ОГРН 1027739498324
к/с 40702810802300001135
Наименование банка: АО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

От имени Арендатора:

Филипъев К.А.

AT-1-270919 M of 27.09.2019

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 10
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

«10» июня 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Пасевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Пасевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Филиппова Константина Александровича, действующего на основании доверенности от 26.03.2020 года № 77/850-н/77-2020-1-1165, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 10 (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. В соответствии с Указом мэра Москвы от 26 марта 2020 года № 31-УМ «О внесении изменений в указ Мэра Москвы от 5 марта 2020 г. № 12-УМ», в период с 28 марта 2020 года по 31 мая 2020 года (включительно) коммерческая деятельность Арендатора в арендуемом Помещении была приостановлена.

2. Стороны пришли к соглашению, что в связи с приостановкой коммерческой деятельности Арендатора, в период с 01 апреля 2020 года по 31 мая 2020 года (включительно) Арендатор оплачивает:

- Базовую арендную плату из расчета 1 710 (Одна тысяча семьсот десять) долларов США за один квадратный метр Помещения в год, кроме того НДС в размере 342 (Триста сорок два) доллара США;
- Эксплуатационные расходы из расчета 200 (Двести) долларов США за один квадратный метр Помещения в год, кроме того НДС в размере 40 (Сорок) долларов США;
- Коммунальные платежи – в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3. Арендная плата за март 2020 года, а также арендная плата начиная с 01 июня 2020 года изменению не подлежит и оплачивается Арендатором в соответствии с условиями Договора, действующими до подписания настоящего Соглашения.

4. Стороны пришли к соглашению, что оплата Базовой арендной платы за период с 01 апреля 2020 года по 30 июня 2020 года (включительно) осуществляется Арендатором в срок не позднее 15 июня 2020 года (включительно).

5. Арендатор подтверждает, что условия и сроки оплаты арендной платы, предусмотренные Договором и настоящим Соглашением, не нарушают прав и интересов Арендатора. За исключением указанных в пункте 4 настоящего Соглашения, Арендатор не имеет требований к Арендодателю об отсрочке оплаты арендной платы (любой из ее частей) и не будет предъявлять Арендодателю такие требования.

6. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

7. Настоящее Соглашение составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Оставшиеся 2 (два) экземпляра на государственную регистрацию не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из Регистрирующего Органа в качестве подтверждения Сторонами факта подписания настоящего Соглашения.

8. Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Соглашения в

вх.АТ-2-100620В от 10.06.2020г.

установленном законом порядке, осуществляются силами Арендатора. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендатор.

9. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяется на отношения Сторон с 01 апреля 2020 года.

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «АТРИУМ»

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1

Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 775-90-46

ИНН/КПП 7703603950 / 770901001

ОГРН 5067746107391

р/с 40701810100000000122

Наименование банка: Банк ГПБ (АО)

к/с 30101810200000000823

БИК 044525823

От имени Арендодателя:


Осипов Д.Б.



Арендатор

ООО «Алькор и Ко»

Адрес местонахождения: 119261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 72/2

Почтовый адрес: 117638, г. Москва, ул. Одесская, д. 2 к А

Телефон: + 7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-12-33

ИНН/КПП 7729265128/773601001

ОГРН 1027739498324

р/с 40702810802300001135

Наименование банка: АО «Альфа-Банк»

к/с 30101810200000000593

БИК 044525593

От имени Арендатора:


Филипов К.А.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 12
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

«18» октября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице заместителя генерального директора Черняевой Светланы Викторовны, действующей на основании Доверенности от 01 июля 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьёвой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-4-1192 и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице представителя Филиппова Константина Александровича, действующего на основании доверенности от 11.03.2021 года № 77/850-н/77-2021-1-337, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 12 (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, что Базовая арендная плата, подлежащая внесению Арендатором за период с 01 ноября 2021 года до 31 октября 2022 года (обе даты включительно), имеет значение, определенное для данного термина в пункте 5.2. Договора, и составляет сумму в долларах США, которая подлежит оплате по курсу рубля к доллару США из расчета:

- за период с 01 ноября 2021 года по 31 декабря 2021 года (включительно) - 47 (Сорока семи) рублей за один доллар США;
- за период с 01 января 2022 года по 31 октября 2022 года (включительно) – 48 (Сорока восьми) рублей за один доллар США.

2. Стороны пришли к соглашению изложить определение «Целевое назначение» в статье 1 Договора в следующей редакции:

«**Целевое назначение**» означает использование Помещений в качестве магазина «Л'Этуаль» по продаже товаров парфюмерии и косметики и сопутствующих товаров, биологически-активных добавок к пище (БАД), а также в целях размещения аптеки при условии предварительного согласования всех необходимых проектов размещения аптеки с Арендодателем и службой эксплуатации ТРК «АТРИУМ».

3. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

4. Настоящее Соглашение составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Оставшиеся 2 (два) экземпляра на государственную регистрацию не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из Регистрирующего Органа в качестве подтверждения Сторонами факта подписания настоящего Соглашения.

5. Арендатор своими силами и за свой счет осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Оплату государственной пошлины за

Вх АТ-2-181021В от 18.10.2021

государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендатор.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания, при этом условия пункта 1 настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон с 01 ноября 2021 года.

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «АТРИУМ»
 Адрес местонахождения: 109028, г. Москва,
 пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
 Почтовый адрес: 109028, г. Москва,
 пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
 Телефон: +7 (495) 775-90-46
 ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
 ОГРН 5067746107391
 р/с 40701810100000000122
 Наименование банка: Банк ГПБ (АО)
 к/с 30101810200000000823
 БИК 044525823

От имени Арендодателя:  **Филиппов С.В.**

Арендатор
ООО «Алькор и Ко»
 Адрес местонахождения: 119261, г. Москва,
 Ленинский проспект, д. 72/2
 Почтовый адрес: 117452, г. Москва,
 Симферопольский бульвар, д. 28, корп. 2
 Телефон: + 7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-
 12-33
 ИНН/КПП 7729265128/774901001
 ОГРН 1027739498324
 р/с 40702810802300001135
 Наименование банка: АО «Альфа-Банк»
 к/с 30101810200000000593
 БИК 044525593

От имени Арендатора:  **Филиппов К.А.**

Филиппов К.А.
И.И. Филиппов
С.В. Филиппов
 05.10.2021

Александр
Александр
Виктор
Ульянов
ФИЛИПОВ С.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 11
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

«23» октября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Филиппова Константина Александровича, действующего на основании доверенности от 26.03.2020 года № 77/850-н/77-2020-1-1165 (бланк 77 АГ 3902325), с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 11 (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, что Базовая арендная плата, подлежащая внесению Арендатором за период начиная с 01 ноября 2020 года или, в случае если государственная регистрация настоящего Соглашения будет осуществлена позднее 30 ноября 2020 года, то с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение, и до 31 октября 2021 года (обе даты включительно), имеет значение, определенное для данного термина в пункте 5.2. Договора, и составляет сумму в долларах США, которая подлежит оплате по курсу рубля к доллару США из расчета 47 (Сорока семи) рублей за один доллар США.

2. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

3. Настоящее Соглашение составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Оставшиеся 2 (два) экземпляра на государственную регистрацию не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из Регистрирующего Органа в качестве подтверждения Сторонами факта подписания настоящего Соглашения.

4. Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Соглашения в установленном законом порядке, осуществляются силами Арендатора. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендатор.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, при этом условия пункта 1 настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон с 01 ноября 2020 года или, в случае если государственная регистрация настоящего Соглашения будет осуществлена позднее 30 ноября 2020 года, то с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение.

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «АТРИУМ»

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 775-90-46
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810100000000122
Наименование банка: Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

От имени Арендодателя:



Арендатор
ООО «Алькор и Ко»

Адрес местонахождения: 119261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 72/2
Почтовый адрес: 117452, г. Москва, Симферопольский бульвар, д. 28, корп. 2
Телефон: +7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-12-33
ИНН/КПП 7729265128/997350001
ОГРН 1027739498324
р/с 40702810802300001135
Наименование банка: АО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

От имени Арендатора:

Филиппов К.А.
bx AT-2-23102020 от 23.10.2020

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 16
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

«25» ноября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «АТРИУМ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице заместителя генерального директора Черняевой Светланы Викторовны, действующей на основании Доверенности от 20.06.2024 г., удостоверенной Соловьевой Е.В. нотариусом г. Москвы, зарегистрированной в реестре № 77/830-н/77-2024-5-926 и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «АТРИУМ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 07 сентября 2010 года в реестре за №1899-94168527, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице генерального директора Сосунова Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 16 (далее – **Соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г., именуемому в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, что Базовая арендная плата, подлежащая внесению Арендатором за период с 01 января 2025 года до 31 декабря 2025 года (обе даты включительно), имеет значение, определенное для данного термина в пункте 5.2. Договора, и составляет сумму в долларах США, которая подлежит оплате по курсу рубля к доллару США из расчета 63 (Шестидесяти трех) рублей за один доллар США.

2. В период с 01 января 2025 года до 31 декабря 2025 года (обе даты включительно) Арендатор обязуется по окончании каждого календарного месяца, но не позднее 7 (семи) рабочих дней месяца, следующего за месяцем окончания календарного месяца, предоставлять Арендодателю на адрес электронной почты alapova@veles-trust.ru сканированную копию Отчета о реализации по форме Приложения № 1 к настоящему Соглашению, содержащего полные и достоверные сведения об обороте Арендатора - общей сумме денежных средств, полученной Арендатором за календарный месяц от реализации всех товаров и оказания услуг в Помещениях с использованием контрольно-кассовой техники Арендатора, установленной в Помещениях. Оборот Арендатора не включает в себя следующие суммы:

- 1) возврат потребителями товаров, оплаченных наличными или в кредит;
- 2) аннулированные продажи или работы или услуги;
- 3) возмещенные потребителям наличными разницы в ценах, возникающие при обмене товаров;
- 4) суммы от продаж подарочных карт/сертификатов.

В целях проверки информации в Отчете о реализации Арендатор на основании письменного запроса Арендодателя обязуется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения указанного запроса предоставить Арендодателю заверенные уполномоченным представителем Арендатора копии кассовых отчетов по каждому контрольно-кассовому аппарату Арендатора, установленному в Помещениях, за месяц, предшествующий месяцу, в котором Арендатор получил соответствующий запрос от Арендодателя.

3. Все остальные положения Договора и ранее подписанных Сторонами дополнительных соглашений к нему, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

4. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендатора и один экземпляр для Арендодателя. Один экземпляр подается в орган, осуществляющий государственную регистрацию с целью его перевода в форму электронного образа документа, который подлежит возврату заявителю по окончании государственной регистрации.

5. Арендатор своими силами и за свой счет осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендатор.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон – с даты его подписания, а для третьих лиц - с даты государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при этом условия пунктов 1 и 2 настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон с 01 января 2025 года.

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «АТРИУМ»
 Адрес местонахождения: 109028, г. Москва,
 пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
 Почтовый адрес: 109028, г. Москва,
 пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
 Телефон: +7 (495) 775-90-46
 ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
 ОГРН 5067746107391
 р/с 40701810100000000122
 Наименование банка: Банк ГПБ (АО)
 к/с 30101810200000000823
 БИК 044525823

От имени Арендодателя:

Черняева С.В.



Арендатор
ООО «Алькор и Ко»
 Адрес местонахождения: 119261, г. Москва,
 Ленинский проспект, д. 72/2
 Почтовый адрес: 117452, г. Москва,
 Симферопольский бульвар, д. 28, корп. 2
 Телефон: + 7(495) 937-12-31, 937-12-32, 937-
 12-33
 ИНН/КПП 7729265128/997350001
 ОГРН 1027739498324
 р/с 40702810802300001135
 Наименование банка: АО «Альфа-Банк»
 к/с 30101810200000000593
 БИК 044525593

От имени Арендатора:

Сосунов Д.М.

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 16 от «25» ноября 2024 г.
к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

Форма
Отчет о реализации
по Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от «02» июня 2010 г.

г. Москва

ООО «Алькор и Ко»

За _____ (далее отчетный период)
месяц, год

Оборот (общая сумма денежных средств, полученная за отчетный период Арендатором от реализации всех товаров и оказания услуг в Помещениях, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Земляной вал, д. 33) составляет:

В рублях:

сумма (руб. коп), *

Общее количество чеков за отчетный период составляет: _____ шт.

*указывается сумма, включая НДС.

Должность

(ФИО, подпись)

Форма согласована:

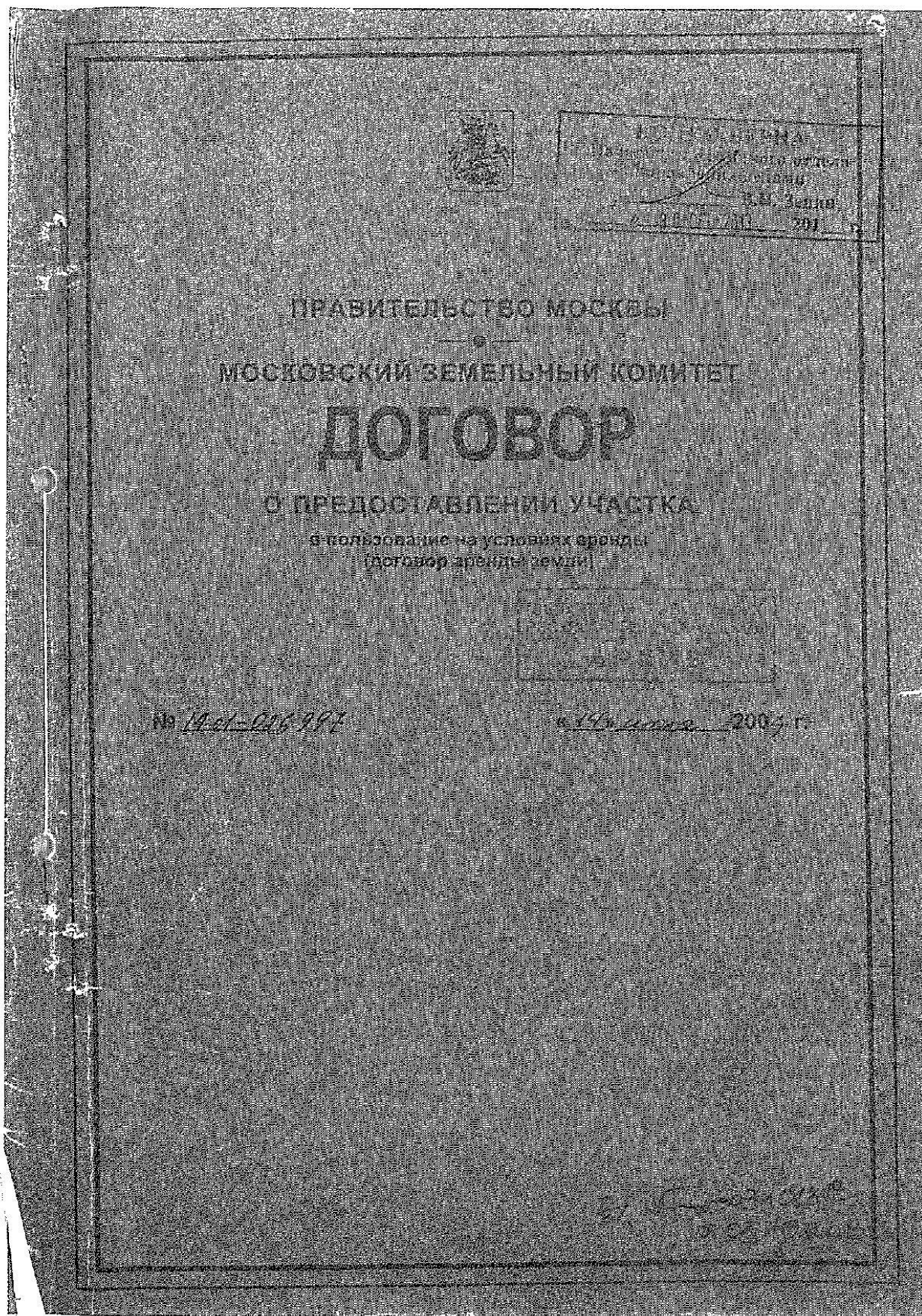
От имени Арендодателя:

Черняева С.В.

От имени Арендатора:

Сосунов Д.М.





ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ГОРОДА МОСКВЫ
АРХИВ №

удостоверительная надпись Мосрегистрации

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с множественностью лиц на стороне арендатора

№	М	-	01	-	02	06	99	7
(Номер договора)								
04	04	0004						
(Число)		(Месяц)		(Год)				
770103004058								
(Кадастровый №)								
10401962								
(Условный №)								
(Предполагаемый Кадастровый №)								

Государственное учреждение Федеральной регистрационной службы г. Москва	
Регистрационный округ	№ 77/74
Произведена государственная регистрация	
Дата	17 МАР 2006
№ регистрации	77-77-74/001/2006-635
Регистратор	Будавинцев А.И.
Подпись	<i>Будавинцев</i>

с дополнительным соглашением
от 19.01.2006г.
Будавинцев

Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2003г. № 33-И-1/3-(181), от имени Правительства г. Москвы, Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК", именуемое в дальнейшем «Арендатор А», в лице Генерального директора Зайцева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество", именуемое в дальнейшем «Арендатор Б», в лице Директора Ивановой Татьяны Петровны, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт", именуемое в дальнейшем «Арендатор В», в лице Генерального директора Руденко Александра Витальевича, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал", именуемое в дальнейшем «Арендатор Г», в лице Генерального директора Минеева Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, в соответствии с решением окружной комиссии по предостав-

лению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 25.07.2002 г. № 29 п.60, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 29.08.2002 № 593-р МКЗ (МКЗ от 29.08.2002 г. Рег. № РД4-4922/2), решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 27.02.2003г. № 8 п.41, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 12.05.2003 г. № 253-р МКЗ (МКЗ от 12.05.2003 г. Рег. № РД4-2626/3) и решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 29.05.2003г. № 20 п.64, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 22.07.2003 г. № 404-р МКЗ (МКЗ от 22.07.2003 г. Рег. № РД4-4566/3) заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом договора является земельный участок общей площадью 1.8 га, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Земляной Вал, вл. 33, предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК" - для эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс.

Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество" - для эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс.

Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт" - для эксплуатации части здания под магазин товаров смешанного ассортимента.

Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал" - для эксплуатации части здания под магазин непродовольственных товаров.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1. настоящего Договора. Расчет арендной платы содержится в приложениях № 1а, №1б, №1в, №1г к договору.

Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в иных), а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в Договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в Договор на сторону арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключать между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

Существенные условия настоящего Договора для новых арендаторов, вступающих в Договор, должны быть таким же, как и для Арендаторов, за исключением разделов «Юридические адреса сторон», «Подписи сторон» и Приложения «Арендная плата».

1.3. Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плане Участка (приложение №2). План Участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено капитальное здание состоящее из:

- шести этажей надземных;
- четырех этажей подземных (согласно паспорта БТИ).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 25 июля 2051 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

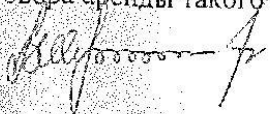
Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что для Арендаторов «А» и «Б» условия настоящего Договора применяются к отношениям возникшим с 20 апреля 2002 года.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора аренды такого имущества



3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации Договора, и вносится Арендаторами поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Для Арендаторов «А» и «Б» арендная плата начисляется с «20» апреля 2002 года и вносится поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж производится Арендаторами «А» и «Б» на ближайшую дату платежа, следующей за датой государственной регистрации настоящего договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в настоящий Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложениях № 1а, № 1б, № 1в, № 1г к настоящему Договору. Приложения № 1а, № 1б, № 1в, № 1г является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, сле-

дующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Если иное не предусмотрено правовыми актами уполномоченных органов г. Москвы, установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендаторы передают земельный Участок в субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу для использования Участка в иных целях, чем предусмотрено настоящим Договором, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи Участка в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.2. ЗАО "ИНГЕОКОМ КРК" и Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество" обязуются ежегодно предоставлять документы, подтверждающие льготы по арендной плате согласно п. 9 Постановления Правительства Москвы от 12.05.1999г. № 404. В случае непредставления вышеуказанных документов, начисление арендной платы производится без учета льгот в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Арендаторы обязуются, в случае изменения целевого использования земельного участка, в 10-ти дневный срок направить в Москомзем соответствующие сведения.

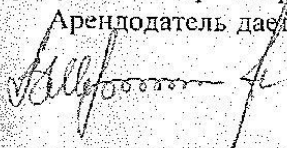
4.4. Часть Участка расположена на землях общего пользования, в пределах городских линий регулирования застройки, ограничивающих территорию пл. Курского Вокзала. В соответствии со ст. 85 Земельного кодекса РФ и ст. 21 закона г. Москвы от 28.06.1995 г. "Устав г. Москвы" земли общего пользования не подлежат приватизации и отчуждению.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного



приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

б) последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, представляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов

государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно - ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы в течение 3-х дней .

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;

- неосвоения или неиспользования Участка в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском к Арендатору в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным расторжением настоящего Договора по вине Арендатора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий

расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.



10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1а, №1б, №1в, №1г- Расчет арендных платежей.

№ 2 - План земельного участка.



11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Представитель Арендодателя:	Арендатор «А»:
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КО- МИТЕТ	Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 121165, г. Моск- ва, Кутузовский проспект, дом 26, стр. 1
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 121165, г. Москва, Кутузовский проспект, дом 26, стр. 1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7730117212, ОКПО 18968305, ОКОНХ 61110, 61124, 66000
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810300020106089
в АКБ "Русский земельный банк"	в Сбербанке России г. Москва
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044552730,	БИК 044525225
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 933-48-28
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 8 (восьми) экземплярах, имею-
щих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник ГОРЗ ЦАО

В.Р. Старков
" " 200 г.
М.П.

От Арендатора «А»:

Генеральный директор

В. В. Зайцев
" " 200 г.
М.П.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Представитель Арендодателя: МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КО- МИТЕТ	Арендатор «Б»: Государственное унитарное предпри- ятие города Москвы "Городское иму- щество"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 117218, г. Моск- ва, улица Кржижановского, дом 14, корп. 1
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 117218, г. Москва, улица Кржижановского, дом 14, корп. 1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7734147715, ОКПО 46410803, ОКОНХ 90230, 90110
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40602810538280100014 в Донском отделении № 7813 Сбер- банка России г. Москва
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018104000000000225
БИК 044552730,	БИК 044525225
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 124-41-87
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

14. ПОДПИСИ СТОРОН.

14.1. Договор подписан Сторонами в 8 (восемь) экземплярах, имеющих
равную юридическую силу.

14.2. От Арендодателя:

От Арендатора «Б»:

Начальник ТОРЗ ЦАО

Директор

В.Р. Старков
" " 200__ г.
М.П.

Т.П. Иванова
" " 200__ г.
М.П.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Представитель Арендодателя:	Арендатор «В»:
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 101000, г. Москва, улица Покровка, дом 18/18, стр.1
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 101000, Москва, улица Покровка, д.18/18, стр.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7709349852, ОКПО 11582761
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810501008000704
в АКБ "Русский земельный банк"	в АБ "ИБГ Никойл"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810800000000566
БИК 044552730,	БИК 044525566
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 729-54-05
Телефакс	Телефакс 729-54-05
Телекс и код	Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН.

16.1. Договор подписан Сторонами в 8 (восьми) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

16.2. От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

В.Р. Старков

" " 200 г.

М.П.



От Арендатора «В»:

Генеральный директор

А. В. Руденко

" " 200 г.



17. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Представитель Арендодателя: МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КО- МИТЕТ	Арендатор «Г»: Общество с ограниченной ответств- ностью "АМКО-Капитал"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109012, г. Моск- ва, Большой Черкасский переулок, дом 5/2/6, стр.1, ком.5
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109012, Москва, Большой Черкасский переулок, вл.5/2/6, стр.1, комн.5
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7710350588, ОКПО 53786165, ОКОНХ 69000, 63100, 63200
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810830100017436
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО АКБ РОСБАНК
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018100000000000256
БИК 044552730,	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 334-92-19
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

18. ПОДПИСИ СТОРОН.

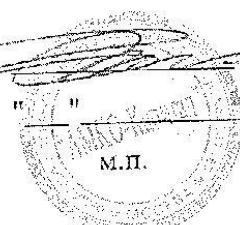
18.1. Договор подписан Сторонами в 8 (восьми) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

18.2. От Арендодателя:
Начальник ТОРЗ ЦАО

От Арендатора «Г»:
Генеральный директор



 В.Р. Старков _____ г.
 М.П.



 А.А. Минсев _____ г.
 М.П.

Приложение 1а
к Договору аренды
№ М-01-026994
от «14» июля 2004 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010401962
Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК"
Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 1.1. Площадь земельного участка 18000 кв.м.
- 1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в здании) 8742 кв.м.
- 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 180000 руб.
- 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы 4
- 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.140
- 1.6. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 2.4
(Введен с 01.01.2002г. в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»)
- 1.7. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 4.32
(Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 20.04.2002 г. 19543.62 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 2.4 с 20.04.2002 г. до 01.01.2003 г. 46904.69 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4.32 с 01.01.2003 г. 84428.44 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)
Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный))

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации действующие в 2002 году».
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает с 20.04.2002 г., если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000), арендная плата по договору аренды № М-_____ от « » _____ 200 ____ г., за _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник ТОВАРИЩЕСТВА
В.Р.Старков

От Арендатора «А»:
Генеральный директор
В. В. Зайцев

_____ 200 ____ г.
М.П.

Приложение 16
к Договору аренды
№ М-04-046997
от «14» июля 2004 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010401974

Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество"

Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 1.1. Площадь земельного участка 18000 кв.м.
- 1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в здании) 7200 кв.м.
- 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 180000 руб.
- 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы 4
- 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.140
- 1.6. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 2.4
(Введен с 01.01.2002г. в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»)
- 1.7. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 4.32
(Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

- Ежегодная арендная плата с 20.04.2002 г. 16996.32 руб.
- Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 2.4 с 20.04.2002 г. до 01.01.2003 г. 40791.17 руб.
- Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4.32 с 01.01.2003 г. 73424.10 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)
Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный))

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации действующие в 2002 году».
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает с 20.04.2002 г., если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000),

арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200__ г., за _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник ТООЗ ВАО



В.Р. Старков

От Арендатора «Б»:

Директор



Т.П. Иванова

200__ г.

Приложение 1в
к Договору аренды
№ М- 01-006997
от « 14 » июля 200 9 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
Землеустроительное дело № 010402598
Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт"
Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1. Площадь земельного участка 18000 кв.м.
2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (территориально занимаемым площадям в здании) 499 кв.м.
3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 216000 руб.
4. Коэффициент территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы 4
5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.140
6. Коэффициент индексации ставок ставок ежегодной арендной платы 4.32
7. Выход с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ (внесения изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации)

СТАВКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Базовая арендная плата 44622.58 руб.
Базовая арендная плата с учетом коэфф. индексации 192769.55 руб.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Банк: ИИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)
Расчетный счет № 401018108000000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК: 4580001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Земляной Вал))

Сумма ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федерального закона от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации действующие в настоящее время».

Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца следующего квартала. Москва №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)

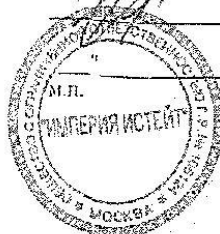
С момента вступления в силу Договора арендатор обязан уплачивать арендную плату возникающую со дня, следующего за днем государственной регистрации Договора в Мосрегистрации, если иное не определено Договором.

В поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000), сумма арендной платы по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200__ г. за _____ года.

Стороны:

От Арендатора «В»:
Генеральный директор
В.А. Старков

От Арендатора «В»:
Генеральный директор
А. В. Руденко



Приложение 1г
к Договору аренды
№ М- 01-036922
от « 14 » июня 200 7 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010402481
Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал"
Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 1.1. Площадь земельного участка 18000 кв.м.
 - 1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в здании) 409 кв.м.
 - 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 216000 руб. *Александр*
 - 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы 4
 - 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.140
 - 1.6. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 4.32
- (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 36574.42 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 158001.49 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)
Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный))

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации действующие в 2002 году».
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Мосрегистрации, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000), арендная плата по договору аренды № М- _____ от « » _____ 200 г., за _____ квартал _____ года

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник ГОРЗ ЦАО

В.Р.Старков

От Арендатора «А»:
Генеральный директор

А.А.Минкин

" " _____
М.П.

" " _____ 200 г.
М.П.

Московский

земельный

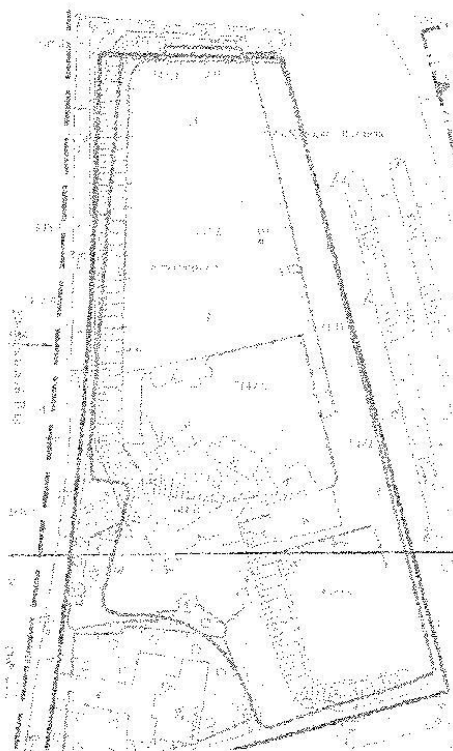
комитет

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-026997

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

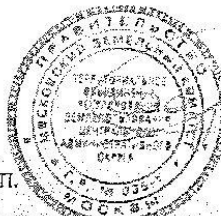
По адресу: улица Земляной Вал, вл. 33
Кадастровый № 770103004058



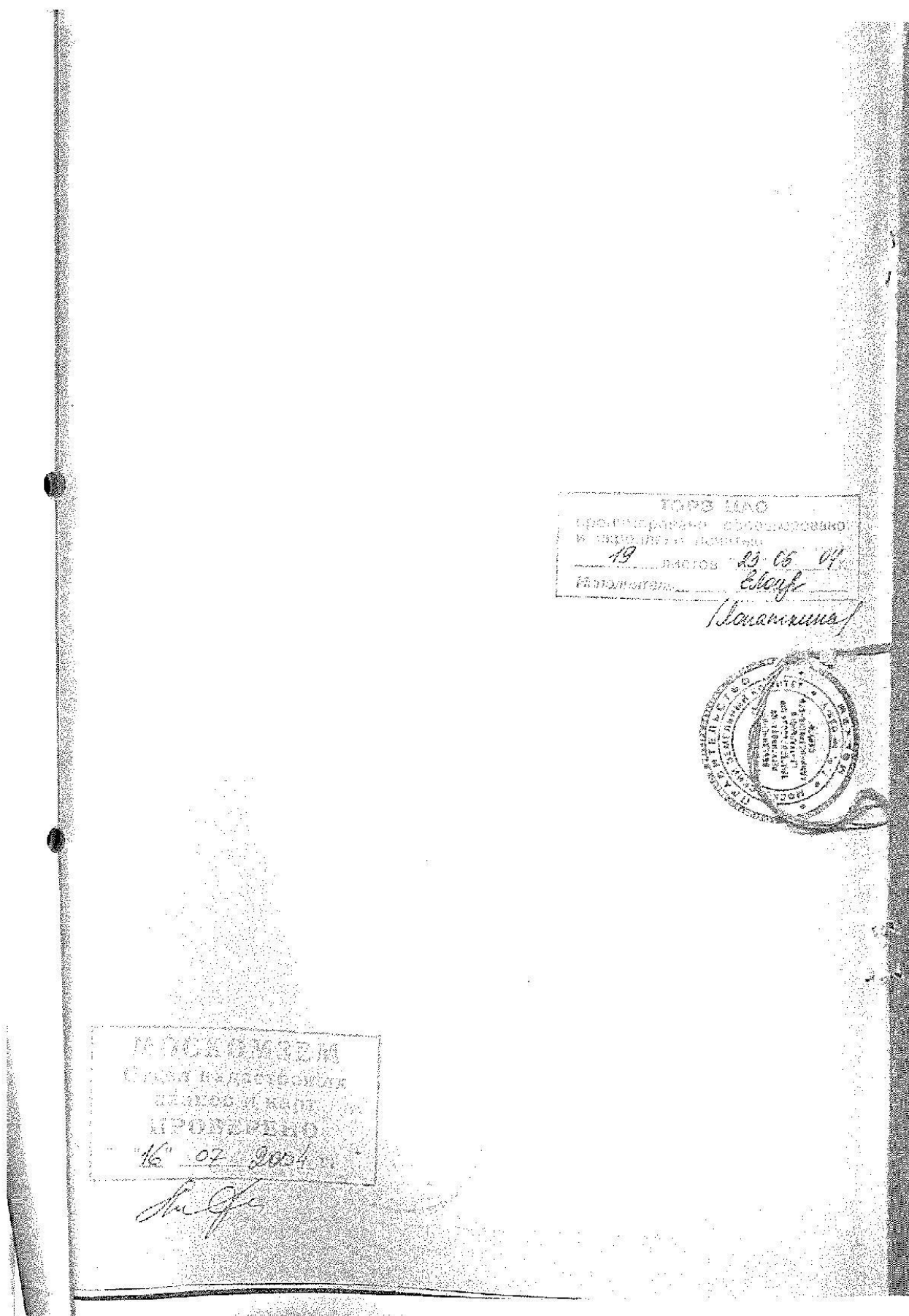
Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО

М.П.



В.Р. Старков





Проиндексировано и скреплено
печатью *Д.У. Зенин* листов
Начальник Архивного отдела
Управления делами

В.Н. Зенин *В.Н. Зенин*

30 СЕН 2013

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-026997/
от «23»  2013 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 14.07.2004 г. № М-01-026997**

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения и доверенности от 18.09.2013 № 33-Д-622/13, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»**, в лице генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующего на основании устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 07.09.2010 года в реестре за № 1899-94168527, именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор «В», с другой Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с правилами доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированными Федеральной службой по финансовым рынкам 07.09.2010 в реестре за № 1899-94168527, со ст.552 ГК РФ, ст.35 Земельного кодекса РФ, на основании Свидетельств о государственной регистрации права собственности на помещения площадью 1110,3 кв.м. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.10.2010 г. № 77-77-12/028/2010-884), в здании, расположенном по адресу: г. Москва, улица Земляной Вал, д.33, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997 пропорционально оформленным имущественным правам переходят к **владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «АТРИУМ» доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»**, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (**Новый Арендатор «В»**) с 27.10.2010 года.

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997 по расчету арендной платы для Нового Арендатора «В» изложить с 27.10.2010 в редакции Приложения по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997.

*Вхв АТ-1-091013/В
от 02.10.2013*

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	НОВЫЙ АРЕНДАТОР «В»
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., дом 12, под.9
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109028, Москва, Хохловский пер., д.16, стр.1
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7703603950/770301001, ОКПО 96553531,
Лицевой счет № 0307111000450284,	Расчетный счет № 40701810219000000014
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в Филиале «АТБ» (ОАО) г.Москва
Расчетный счет № 40201810200000000001	корреспондентский счет № 301018107000000000709
БИК 044583001,	БИК 044585709
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 8-495-775-90-46

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника
Управления оформления вторичных
имущественно-земельных отношений

Исполнитель:
Сегитова А.А.



От Нового Арендатора «В»:
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»

Москва Е.В. Черных
"02" июля 2008 г.



Приложение к дополнительному
соглашению от 03.10.2013 к
договору аренды земельного участка
от 14.07.2004 № М-01-026997

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Новый Арендатор «В»: Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»
Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»
Адрес участка: ул. Земляной Вал, вл.33
Кадастровый номер 77:01:0003004:58

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	18983
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с 27.10.2010 по 31.12.2012 (в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 04.12.2007 №1046-ПП) с 01.01.2013 (в соответствии с кадастровым паспортом от 12.08.2013 № 77/501/13-374231)	руб.	66313,51 110710,38
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка* с 27.10.2010 по 31.12.2012 с 01.01.2013	руб.	1258829360,33 2101615143,54
1.4. Доля арендатора для расчета арендной платы:	кв.м	213,44
1.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.6. Годовая арендная плата* с 27.10.2010 по 31.12.2012 с 01.01.2013	руб.	212309,33 354450,35

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120
ОКАТО 45286555000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года ФЛС
№ М- - - 001. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника
Управления оформления вторичных
имущественно-земельных отношений

_____ 
М П

От Нового Арендатора «В»:

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС
ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым
Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»

_____ 
" 02 " октября 2013 г.
М П





ВЕЛЕС ТРАСТ

ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»

109028, Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1,

тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

ИНН/КПП 7703603950/770901001

СПРАВКА

О балансовой стоимости имущества, переданного в аренду.

Дана по месту требования

№ п/п	Описание Объекта аренды	Балансовая стоимость (Первоначальная стоимость) (рублей)	Балансовая стоимость (Остаточная стоимость) (рублей) на 18.09.2025
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248	95 209 000 руб. 00 коп.	48 263 842 руб. 48 коп.

Генеральный директор

/Осипов Д.Б.



Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

Исх. №АТ-1/25 от 18.09.2025г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П. Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ №1 от «02» сентября 2025 г. к Договору №Р-33/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «10» февраля 2025г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Выписки из ЕГРН;
2. Договор аренды нежилого помещения №001.10 от 2 июня 2010 г. (включая ДС);
3. Договор аренды земельного участка №М-01-026997 от 14.07.2004г. (включая ДС);
4. Справка о балансовой стоимости;
5. Информация о фактических/прогнозных доходах от аренды за 2024 – 2025 г.;

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные выше, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Приложения:

1. Информация о фактических/прогнозных доходах от аренды за 2024 – 2025 г.

Генеральный директор



Осипов Дмитрий Борисович

Приложения

Информация о фактических/прогнозных доходах от аренды за 2024 – 2025 г.

руб, вкл. НДС, по оплатам	Январь 2024	Февраль 2024	Март 2024	Апрель 2024	Май 2024	Июнь 2024	Июль 2024	Август 2024	Сентябрь 2024	Октябрь 2024	Ноябрь 2024	Декабрь 2024	Итого за: 2024 г.
ДОХОДЫ	45 338 619	24 224 966	24 370 572	24 307 294	24 135 396	23 974 704	23 992 982	24 082 310	24 264 312	24 325 494	24 418 680	27 076 954	309 217 353
Доход от аренды, базовая часть	44 910 839	23 777 295	23 850 098	23 818 459	23 699 201	23 585 546	23 594 685	23 694 864	23 785 865	23 871 971	23 996 285	26 632 245	309 217 353
Альюр и Ко	42 528 931	21 264 466	21 264 466	21 264 466	21 264 466	21 264 466	21 264 466	21 264 466	21 264 466	21 264 466	21 264 466	23 922 524	279 096 115
Доход от аренды, эксплуатация	1 954 128	2 065 158	2 065 158	2 065 158	1 998 540	1 931 922	1 931 922	2 042 952	2 042 952	2 153 982	2 309 424	2 265 012	24 826 308
Курс доллара	88	93	93	93	90	87	87	92	92	97	104	102	
Доход от аренды, переменная часть	427 780	447 671	520 474	488 835	436 195	389 158	398 297	387 446	478 447	453 523	422 395	444 709	5 294 930

руб, вкл. НДС, по оплатам	Январь 2025	Февраль 2025	Март 2025	Апрель 2025	Май 2025	Июнь 2025	Июль 2025	Август 2025	Сентябрь 2025	Октябрь 2025	Ноябрь 2025	Декабрь 2025	Итого за: 2025 г.
ДОХОДЫ	27 095 396	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	27 043 124	319 110 315
Доход от аренды, базовая часть	26 585 951	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	26 593 124	319 110 315
Альюр и Ко	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	23 922 524	287 070 288
Доход от аренды, эксплуатация	2 153 982	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	2 220 600	26 580 582
Курс доллара	97	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Доход от аренды, переменная часть	509 445	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	5 459 445

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом
лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных
сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о
юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская
регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным
регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве

 Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

серия 47 № 007006640

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925






ЧАСТИ НП «ПАРТНЕРСТВО РОО» В РОССИЙСКИХ И НЕЗАВИСИМЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»



СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "Л-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
 «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
 Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
 аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
 Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 09.01.2025г.

**ГОСТ Р
ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
 Дата выдачи: 18.05.2023г
 Срок действия: 18.05.2025г



Окончание действия: 31.12.2025г.
 Президент НП «Партнерство РОО»
 И.Л. Артеменков



Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 713/2025/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2025 г. по «28» мая 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(подпись) 
«16» апреля 2025г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(подпись) 
М.П. (Лазарев П.Ю.)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038560-1

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Лошкову Владиславу Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.

АО «СПУДОН», Москва, 2021 г., № 73 № 672



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №394/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 394/2024/СП134/765 от 14.10.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лошков Владислав Валерьевич (ИНН 711611564858)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2024 г. по «31» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж
Управления продаж по г. Москва ДБМР БАОП



(Цой М.В.)

Страхователь:

Лошков Владислав Валерьевич


 (Лошков В.В.)

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «АТРИУМ»

Отчет: 9216/0925