Общество с ограниченной ответственностью

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
_____ А.Ю. Исаева
«10» марта 2023 г.

ОТЧЕТ № МН-1-140521/4

Об определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

ТОМ I

Москва, 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Заданием на оценку №4 от 02 февраля 2023 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным Оценщиком Комар Ириной Алексеевной.

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении Объекта оценки любым способом, в том числе путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев Паевого Инвестиционного Фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.[1]

Для указанных целей в отношении имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 10 марта 2023 года, была установлена справедливая стоимость в размере:

377 573 000 (Триста семьдесят семь миллионов пятьсот семьдесят три тысячи) рублей с учетом НДС
или
321 600 500 (Триста двадцать один миллион шестьсот тысяч пятьсот) рублей без учета НДС 20%

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС (20%)
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	общая долевая собственность	16 136 000	13 446 667
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	общая долевая собственность	481 000	400 833
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	общая долевая собственность	3 048 000	3 048 000
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	32 827 000	27 355 833
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г.	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	410 000	341 667

[1] В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС (20%)
	Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519				
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	общая долевая собственность	6 097 000	6 097 000
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	общая долевая собственность	64 471 000	53 725 833
8	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17, 18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	общая долевая собственность	15 646 000	13 038 333
9	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	общая долевая собственность	5 810 000	4 841 667
10	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	общая долевая собственность	15 299 000	12 749 167
11	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	общая долевая собственность	2 806 000	2 806 000
12	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	общая долевая собственность	7 925 000	6 604 167
13	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 000	12 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС (20%)
14	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	общая долевая собственность	210 000	210 000
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	общая долевая собственность	15 654 000	13 045 000
16	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	общая долевая собственность	161 176 000	134 313 333
17	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	общая долевая собственность	29 565 000	29 565 000
ИТОГО				377 573 000	321 600 500

Генеральный Директор, MRICS:
Исаева А.Ю.

Оценщик 1 категории, MRICS, к.э.н.:

- Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Регистрационный № 02469;
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 517058);
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25.06.2021г.
- ИНН: 770401215913, СНИЛС 056-[illegible]6-153-83

Комар И.А.

СОДЕРЖАНИЕ

1. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ 7

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 9

2.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 9
2.2 Реквизиты отчета об оценке 9
2.3 Сведения о заказчике оценки 9
2.4 Сведения об оценщиках, проводивших оценку 9
2.5 Информация, содержащаяся в Задании на оценку 11
2.6 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор и оценщика 15
2.7 Применяемые Стандарты оценки 15
2.8 Вид определяемой стоимости, предпосылки стоимости 16
2.9 Точное описание объекта оценки 18
2.10 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения ... 18

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 19

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК 22

4.1. Точное описание объекта оценки 22
4.2. Имущественные Права на объект оценки 23
4.3 Данные о юридическом лице - правообладателе объекта оценки 26
4.4 Количественные и качественные характеристики объектов оценки 26
4.5 Характеристика местоположения объекта оценки 35
4.6 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 42

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 43

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ 46

6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. 46
6.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 50
6.3 Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Калининград и Калининградской области за 2022 г. 53
6.4 Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбург в 2022 г. 57
6.5 Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Воронеж и Воронежской области за первое полугодие 2022 63
6.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования 67
6.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА 86
6.8 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческой недвижимости 88

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 90

7.1 Применяемые в отчете термины, определения и основные понятия 90
7.2 Процесс оценки 94
7.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки 95

7.4 Анализ достаточности и достоверности информации об объекте оценки 95
7.5 Применяемые при проведении оценке подходы и методы 96
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 100
8.1 Общие положения 100
8.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода . 100
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 154
9.1 Методы оценки 154
9.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 157
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 217
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ 226
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ 229
ПРИЛОЖЕНИЕ1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ 231
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 232
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА 241
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ТОМ 2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 358
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ТОМ 2 КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 437

1. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

О компании

Компания ООО «Профессиональная Группа Оценки» ведет свою деятельность в качестве экспертной организации с 04.02.2004 года.

По итогам 2018-2021 года ООО «Профессиональная Группа Оценки» вошла в топ-20 и заняла 6, 8 и 10, 12 и 13 место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний РФ, проводимым RAEX-Аналитика и 2 место по итогам 2020-2021 года в рейтинге наиболее стратегической оценочной компании России, проводимом журналом «Экономические стратегии».

С 2007 года наша компания ежегодно участвует в рейтинге компаний, проводимом экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС». По результатам многолетней работы ООО «Профессиональная Группа Оценки» присвоен рейтинг А+++ 1+++ 1+++ [%]. Компания удостоена наград «Золотой сертификат» (3 раза) в номинации оценка, консалтинг и судебная экспертиза, «Большая золотая медаль ЮНИПРАВЭКС» (2 раза), дипломов лауреата Международной и Национальной премии в области оценки и судебной экспертизы.

Профессиональная деятельность компании застрахована на сумму 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

Руководство

Генеральный директор ООО «Профессиональная Группа Оценки» Анна Исаева является членом СРО «Федерация специалистов оценщиков», входит в Президиум Экспертного совета СРО и является заместителем председателя дисциплинарного комитета СРО. Анна также является членом рабочего органа совета по оценочной деятельности по стратегии развития оценочной деятельности при Министерстве экономического развития России.

С июня 2019 года Анна выбрана экспертом в комиссию по оценке бизнеса и комиссию по оценке недвижимости при апелляционном органе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

Заместитель генерального директора ООО «Профессиональная Группа Оценки» Ирина Комар является членом Правления и входит в состав экспертного совета Ассоциации СРО «НКСО». Ирина, также является членом Правления RICS в России и СНГ, председателем Подкомитета МТПП по судебно-оценочной экспертиз, членом Совета Союза «Финансово-экономических судебных экспертов», экспертом pro bono при Уполномоченном по защите прав предпринимателей города Москвы.

С июля 2018 года по настоящее время Ирина Комар входит в Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ.

Команда

Среди штатных сотрудников ООО «Профессиональная Группа Оценки» 6 оценщиков имеют статус экспертов СРО, а по количеству квалификационных аттестатов у сотрудников компания входит в топ-10 оценочных компаний России (рейтинг Appraiser.RU).

Среди ведущих сотрудников нашей компании есть члены RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors (Королевского общества сертифицированных экспертов в области недвижимости (Великобритания)), а также прошедшие обучение по программе оценки бизнеса и нематериальных активов (на английском языке), успешно сдавшие экзамен и являющиеся членами ассоциации IACVA (в настоящее время – IACVS), и имеющие сертификаты International Certified Valuation Specialist (ICVS), а также члены судебно-экспертного сообщества The Chartered Society of Forensic Sciences (Великобритания).

Ведущие сотрудники нашей компании входят в рабочие органы и апелляционную комиссию при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, экспертные и методические советы оценочных СРО, являются авторами и соавторами учебников, научных статей, методических рекомендаций.

Государственные аккредитации

Наша компания успешно проходила открытые квалификационные отборы и аккредитована в государственных корпорациях: ВЭБ.РФ, ГК «Росатом», ГК «Ростех», Арбитражный суд г. Москвы, Арбитражный суд Московской области, Фонд развития промышленности, ПАО Банк ТРАСТ, Агентство по страхованию вкладов (АСВ).

Сотрудничество с банками

Мы успешно сотрудничаем с рядом банков: ВЭБ.РФ, DeltaCredit (за годы сотрудничества получено Свидетельство о признании за мастерство и профессионализм), ЮниКредит Банк, Московский кредитный банк (МКБ), ПАО Банк «Возрождение», ПАО АКБ «Связь-Банк» ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Банк ФК «Открытие», ПАО «Банк Траст», Банк Москоммерц, АКБ «Трансстройбанк», Еврофинанс Моснарбанк и другими.

В настоящее время ООО «Профессиональная Группа Оценки» **оказывает следующие виды услуг:**

✓ ОЦЕНКА

- Оценка бизнеса, пакетов акций, долей в ООО, паев в инвестиционных фондах.
- Оценка коммерческой недвижимости (street retail, ТЦ, ТК, ТРК, БЦ и офисы, складская и индустриальная недвижимость, многофункциональные объекты, гостиницы и базы отдыха).
- Оценка земельных участков коммерческого назначения (земли промышленности, с/х земли, земельные участки под реализацию девелоперских проектов, земли населенных пунктов).
- Оценка инвестиционных проектов (строительство ТЦ, ТРК, БЦ, логистических комплексов, жилых микрорайонов, коттеджных поселков).
- Оценка нематериальных активов (товарных знаков, ноу-хау, патентов, гудвилла, технологий, авторских прав, объектов интеллектуальной собственности).
- Оценка машин и оборудования (технологические комплексы и линии, уникальное и серийное оборудование).
- Переоценка основных средств.
- Оценка по международным стандартам: МСО (IVS), РИКС (RICS). Подготовка отчета об оценке на русском и английском языках.

✓ БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ, ТЭО, ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ И КОНСАЛТИНГ

- Разработка бизнес-планов, ТЭО.
- Анализ эффективности инвестиционных проектов (NPV, IRR, PI).
- Выбор и обоснование наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (Best Use).
- Анализ финансового состояния предприятия (финансовая устойчивость, ликвидность, деловая активность, рентабельность, вероятность банкротства).

✓ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- Определение действительной стоимости доли при выходе участника из ООО.
- Определение стоимости 1 акции при выкупе.
- Оспаривание кадастровой стоимости в суде.
- Раздел имущества супругов по суду.
- Имущественные споры.
- Определение величин ущерба, убытков или упущенной выгоды.
- Выявление наличия признаков преднамеренного банкротства.

✓ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- Определение объемов, стоимости и качества выполненных работ.
- Анализ проектной и сметной документации.
- Определение стоимости работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, вызванного заливом/пожаром/обрушением.
- Определение стоимости объекта при изъятии, выкупе, сносе.
- Определение капитальности объекта, выявление признаков отнесения объекта к недвижимости.
- Раздел домовладений.

Ежегодно наша команда оценивает порядка 3000 объектов недвижимости и имущественных комплексов, более 50 объектов бизнеса, участвует в судебных экспертизах.

Более полную информацию о нашей компании Вы найдете на нашем корпоративном сайте www.pgo.ru

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку №4 от 02 февраля 2023 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г.
Цель оценки	Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении Объекта оценки любым способом, в том числе путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев Паевого Инвестиционного Фонда.

2.2 РЕКВИЗИТЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Порядковый номер Отчета	МН-1-140521/4
Дата составления Отчета	10 марта 2023 года
Срок действия Отчета	09 сентября 2023 года (включительно)[2]
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке полный – в форме электронного документа.
Дата оценки	10 марта 2023 г.

2.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Сведения о Заказчике оценки	ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» ИНН: 7703603950/КПП: 770901001 ОГРН 5067746107391 дата присвоения ОГРН 14 августа 2006 г. Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, телефон: (495) 775-90-46 Р/с: 40701810800000000150 в Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823

2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Сведения об Оценщиках, подписавших Отчет об оценке	Комар Ирина Алексеевна ИНН: 770401215913 СНИЛС 056-746-153-83. Номер контактного телефона: +7 (499) 400-13-55. Почтовый адрес: 123112 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом. 4. Адрес электронной почты: i.komar@pgo.ru Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Регистрационный номер № 02469. Адрес СРО: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13 стр. 3. ИНН 7706588852, ОГРН 1057747806918. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25.06.2021 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис Страхового акционерного общества «ВСК» страхования гражданской ответственности Оценщика (Комар Ирина Алексеевна) № 220D0B40R3791 от 31 мая 2022 г., выдан на срок с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023

[2] Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

	г. Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет (с 2002 г.).
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Профессиональная Группа Оценки». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1047796059827 Дата присвоения ОГРН: 04 февраля 2004 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор: 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом №4 Почтовый адрес: 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом. №4 Телефон, факс: 8 (499) 400-13-55
Степень участия оценщиков в проведении оценки объектов оценки	Оценщик выполнил оценку самостоятельно
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	САО «ВСК» (страховой полис № 200D0B40R3321-0003 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выдан страхователю ООО «Профессиональная Группа Оценки», страховая сумма 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей), срок страхования с 24.12.2020 г. по 23.12.2023 г.).

2.5 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №4 от «02» февраля 2023 г.

к Договору №МН-1-140521 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 14 мая 2021 г.

1. **Основания для проведения оценки:** Договор №МН-1-140521 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 14 мая 2021 г. (далее – Договор).
2. **Объект оценки, включая права на объект оценки:**

Объекты недвижимого имущества. *Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, приведен в Приложение №1 к Заданию на оценку.*

Имущественные права: объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» на праве общей долевой собственности. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление. Оценка производится без учета этого обременения.

3. **Цель оценки:** определение стоимости объекта оценки для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также 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
4. **Вид стоимости объекта оценки:** справедливая стоимость 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». С учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
5. Предпосылки стоимости объекта оценки:
   - ✓ предполагается гипотетическая сделка с объектом оценки;
   - ✓ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
   - ✓ дата оценки – указана в п. 7;
   - ✓ предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
   - ✓ 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:** «10» марта 2023 года.
8. **Срок проведения оценки:** с «02» февраля 2023 года до «10» марта 2023 года включительно.
9. Сумма вознаграждения за проведение оценки: [redacted]. НДС не облагается.
   Заказчик перечисляет на расчетный счет Исполнителя денежные средства в размере 100% (Сто процентов) от суммы вознаграждения в срок до 06.04.2023г. включительно.
10. Формы представления итоговой стоимости: результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации, без приведения границ интервала, в котором может находиться стоимость.
11. 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.
12. Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки: не требуется.
13. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов: не требуется.
14. 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 САО «ВСК». Страховой полис по страхованию ответственности Исполнителя №200D0B40R3321-0003, выданный на срок с 24.12.2020 г. по 23.12.2023 г., размер страховой суммы — 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.
15. Сведения о работниках Исполнителя - оценщиках, которые (один из которых) будут осуществлять оценку по настоящему Договору:

15.1 **ФИО Исаева Анна Юрьевна**

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»).
ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Марксистская д.34, корп.10
Номер по реестру №407.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №220D0B40R3801, срок действия с 01.06.2022 г. по 31.05.2023 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №032483-3 от 24.12.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 24.12.2021 №232. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 24.12.2024г.**
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №024897-1 от 15.07.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021 №208. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15.07.2024г.**
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №028628-2 от 25.08.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 25.08.2021 №214. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 25.08.2024г.**
ИНН: 774311614269 СНИЛС 056-746-175-89

15.2. **ФИО Комар Ирина Алексеевна**

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»).
ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Маросейская д.34, корп.10

Номер по реестру №276.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №220D0B40R3791, срок действия с 01.06.2022 г. по 31.05.2023 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №032375-3 от 17.12.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 17.12.2021 №231. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 17.12.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25.06.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 25.06.2021 №205. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 25.06.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №031295-2 от 29.10.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 29.10.2021 №224. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 29.10.2024г.**

ИНН: 770401219013 СНИЛС 056-746-153-83

15.3. **ФИО Коршина Наталья Рудольфовна**

Член Ассоциация «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный Совет» (Ассоциация «СРОО «ЭСо»).
ОГРН 1107799012584, ИНН 7709443904. Адрес: г. Москва, Потаповский пер. д.16/5, стр.1

Номер по реестру №2456.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №220D0B40R2842, срок действия страхования с 06.04.2022 г. по 05.04.2023 г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №018293-3 от 11.12.2020 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 11.12.2020 №181. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 11.12.2023г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №018292-1 от 11.12.2020 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 11.12.2020 №181. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 11.12.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №019941-2 от 31.05.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 №201. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 31.05.2024г**

ИНН: 780450036504 СНИЛС 004-881-232-35

15.4. **Скуратович Олеся Александровна**

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков " Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков» (СРОО «РОО») ОГРН 1207700240813, ИНН 9708159733. Адрес: Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5

Номер по реестру №007872

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №220D0B40R8741, срок действия страхования с 11.11.2022 г. по 10.11.2023г., Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №025398-3 от 15.07.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021г. №208. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15.07.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №018815-1 от 09.04.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 09.04.2021 г. №195. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 09.04.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №025397-2 от 15.07.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021г.№208. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15.07.2024г**

ИНН: 631628070247 СНИЛС 147-510-137-40

15.5. **Сергеева Наталья Александровна**

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»).
ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Маросейская д.34, корп.10

Номер по реестру №563

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №220D0B40R3793, срок действия страхования с 30.05.2022 г. по 29.05.2023г., Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029593-1 от 17.09.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 17.09.2021 г. №218. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 17.09.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №034593-2 от 28.10.2022 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 28.10.2022 №274. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 28.10.2025г.**

ИНН: 772032237762 СНИЛС 129-528-731-47

15.6. **ФИО Яковлева Наталья Анатольевна**

Член саморегулируемой организации оценщиков "Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков» (СРОО «РОО»), ОГРН 1207700240813, ИНН 9700159733. Адрес: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.

Номер по реестру №000403

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №220D0B40R3803, срок действия страхования с 09.06.2022 г. по 08.06.2023 г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №020348-3 от 31.05.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 №201. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 31.05.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №020347-1 от 31.05.2021 выдан на основании решения

Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 г №201. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 31.05.2024г**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №027498-2 от 03.08.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 03.08.2021 №211. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 03.08.2024г.**

ИНН: 344402936369 СНИЛС 076-579-988-48.

16. Иные существенные допущения в соответствии с разделом II «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: 123 123

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

17. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: отсутствуют.

18. 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.

19. Дополнительные требования и ограничения:

- ✓ 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. 15 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

20. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

Исполнитель	**Заказчик**
ООО «Профессиональная Группа Оценки»	ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
ИНН: 7718505466 КПП: 770301001	ИНН: 7703603950 КПП: 770901001
ОГРН 1047796059827	**ОГРН** 5067746107391
дата присвоения ОГРН 04.02.2004 г.	**дата присвоения ОГРН** 14.08.2006 г
Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д.12, этаж 31, ч.пом.4.	**Юридический адрес**: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д.12, этаж 31, ч.пом.4	**Почтовый адрес:** 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
Телефон: +7(499)400-13-55	**Телефон:** (495) 775-90-46
Расчетный счет: №40702810000000000450	Р/с 40701810800000000150
в КБ «Русьуниверсалбанк» (ООО), г. Москва	Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810445250000674, БИК: 044525674	БИК 044525823, к/с30101810200000000823
Генеральный директор	Первый заместитель генерального директора
_____ Исаева А.Ю.	_____ Богинский Н.Р.

Приложение №1
к ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ №4 от «02» февраля 2023г.
к Договору № МИ-1-140521 от 14 мая 2021 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование, адрес	Документы, подтверждающие право
Недвижимость		
1	**Административное здание.** Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. **Кадастровый номер: 39:15:132320:7**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515966262 от 24.01.2023
2	**Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО).** Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. **Кадастровый номер: 39:14:010607:30**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515965467 от 24.01.2023
3	**Нежилое помещение.** назначение: нежилое. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж №1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 1, пом. IV. **Кадастровый номер: 39:16:010516:176**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515964923 от 24.01.2023
4	**Нежилое помещение-гараж,** назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. **Кадастровый номер: 36:14:0017603:207**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515964078 от 24.01.2023
5	**Нежилое помещение**, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 097кв.м., адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. **Кадастровый номер: 66:41:0502096:219**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515964074 от 24.01.2023
6	**Нежилое помещение**, назначение: нежилое, (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. **Кадастровый номер: 39:15:150851:226**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515964415 от 24.01.2023
7	**Нежилое помещение.** Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. **Кадастровый номер: 39:15:121543:287**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515963742 от 24.01.2023
8	**Отдельно стоящее здание,** назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. **Кадастровый номер: 36:33:0002401:326**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515964073 от 24.01.2023
9	**Нежилое помещение,** общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. **Кадастровый номер: 36:14:0017603:367**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515963139 от 24.01.2023
10	**Отдельно стоящее здание**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. **Кадастровый номер: 36:33:0002401:519**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515964176 от 24.01.2023
11	**Нежилое помещение.** Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2. **Кадастровый номер: 39:13:010313:797**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515966263 от 24.01.2023
Земельные участки		
12	**Земельный участок**, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. **Кадастровый номер: 36:33:0002401:4**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515964175 от 24.01.2023
13	**Земельный участок**. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. **Кадастровый номер: 39:15:132320:5**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515964927 от 24.01.2023
14	**Земельный участок.** Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. **Кадастровый номер: 39:14:010607:8**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515966026 от 24.01.2023
15	**Земельный участок**. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть), площадь 1020 кв.м., по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина,46, **кадастровый номер: 36:14:0017603:24**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515964075 от 24.01.2023
16	**197368/1000000 долей** в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. **Кадастровый номер: 39:16:010516:560**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515966167 от 24.01.2023
17	**30457/1000000 долей** в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. **Кадастровый номер: 39:16:010516:561**	Выписка из ЕГРН № 99/2023/515967180 от 24.01.2023

Генеральный директор _____ Исаева А.Ю.

Первый заместитель генерального директора _____ Богинский П.Р.

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор и Оценщика	Настоящим ООО «Профессиональная Группа Оценки» и Оценщик(и) подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик(и) и ООО «Профессиональная Группа Оценки»: ➢ не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; ➢ не имеют в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора; ➢ не являются участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика; ➢ не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированными лицами Заказчика; ➢ не относятся к лицам, которые не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, установленных законодательством Российской Федерации; Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Оценка проведена без вмешательства и влияния Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика(ов) и ООО «Профессиональная Группа Оценки» на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

2.7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[3].

Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении Оценки	1. Общие стандарты оценки[4]: - Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I); - Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II); - Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III); - Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV); - Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);

[3] Все ссылки на нормативно-правовые акты (НПА), если это не оговорено специально, указывают на соответствующий НПА в редакции, действующей на дату составления договора и Задания на оценку.

[4] До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

	- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI). 2. Специальные стандарты оценки: - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее - ФСО № 7). - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940).
Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	Методические рекомендации по оценке, применимые для оценки объекта оценки, на дату составления настоящего Задания на оценку не разработаны и не одобрены советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. Иные методические рекомендации не применялись.
Стандарты и правила оценочной деятельности	Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков (далее – СРОО), членами которой являются оценщики, подписавшие отчет (в части не противоречащей федеральным стандартам оценки и методическим рекомендациям по оценке, разработанным в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренным советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России).

2.8 ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ

Согласно заданию на оценку в соответствии с установленной целью, Оценщик определяет справедливую стоимость 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». С учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Заданием на оценку установлены следующие предпосылки стоимости:

- предполагается гипотетическая сделка с объектом оценки;

- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 10.03.2023 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки и вышеуказанными предпосылками.

Согласно Международному стандарту финансовой отчётности (МСФО) «Оценка справедливой стоимости» (IFRS-13):

- справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство);
- справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки;
- справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Определение справедливой стоимости в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости.

Под *рыночной стоимостью*, согласно Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года (в действующей на дату оценки редакции) понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно п. 14 ФСО II рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

Учитывая, что установленные в задании на оценку предпосылки стоимости соответствуют рыночной стоимости, в настоящем отчете при определении справедливой стоимости применяется методология оценки рыночной стоимости в соответствии с действующим в РФ законодательством по оценочной деятельности.

2.9 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица указаны в приведенном выше Задании на оценку (раздел 2.5 настоящего Отчета).

Более подробное описание объекта оценки и балансовая стоимость приведены в разделе 4 настоящего Отчета.

2.10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки Оценщики использовали данные, полученные из следующих источников:

1. данные, предоставленные Заказчиком и (или) правообладателем объекта оценки;
2. данные, полученные Оценщиками по результатам осмотра объекта оценки;
3. данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и из иных источников.

Все использованные Оценщиками в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли или из иных источников:

- снабжены соответствующими ссылками на источники информации, позволяющими идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки;
- или представлены в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, либо доступ к которым происходит на платной основе, при этом раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

При проведении оценки объекта оценки Оценщики исходили из следующих основных допущений:

1. Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком и (или) правообладателем объекта оценки, является достоверной и надежной.
2. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщики применяют предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщики делают вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
3. Все использованные Оценщиками в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и иных источников, не могут рассматриваться как собственные утверждения Оценщиков.

   Более подробно установленные и принятые при проведении настоящей оценки допущения и ограничения приведены в Разделе 3.

   Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы Заказчиком и Оценщиками и раскрыты в настоящем Отчете об оценке.

   Установленные и принятые при проведении настоящей оценки ограничения не препятствуют формированию достаточных исходных данных и допущений в соответствии с целью оценки.

   Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки, установленные и принятые при проведении настоящей оценки, не противоречат законодательству Российской Федерации, согласованы Заказчиком и Оценщиком и раскрыты в настоящем Отчете об оценке.

   Все допущения соответствуют цели оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (в том числе специальные или иные существенные) и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III указаны в Разделе 2.5 (Задание на оценку) и разделе 3 настоящего Отчета.

Специальные допущения отсутствуют.

Дополнительные допущения, не указанные в Задании на оценку, не являющиеся специальными или существенными приведены ниже:

1. Всемирная организация здравоохранения 11.03.2020 г. объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Данное обстоятельство спровоцировало ряд непрогнозируемых изменений экономического положения в мире: падение и нестабильность рынков; внерыночные (в т.ч. государственные) механизмы регулирования экономики; значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы.
2. Рынки (в частности, рынок недвижимости и рынок капитала) испытывают влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
3. Оценка проводится в условиях высокой неопределенности. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (по аналогии со ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.
4. Поскольку на размер стоимости влияют как ценовые, так и неценовые факторы, то один из неценовых, это чрезвычайные обстоятельства различного внешнего характера. Данные факторы могут как стимулировать спрос на отдельных сегментах рынка, так и, наоборот, спрос может падать, это зависит от конкретного источника внешних факторов и от реакции рынка на них.
5. На дату оценки на рынке существует значительная неопределенность, в связи с чем стоимость, определенная в рамках Отчета, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени, в том числе в результате воздействия факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату составления Отчета.
6. Любые интерпретации определения стоимости на дату отличную от даты, определенной в Отчете, даже в краткосрочном временном периоде, не могут являться базой для их сравнения и признаны достоверными на дату определения стоимости.
7. Оценщики не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, которые могут возникнуть в результате такого последующего изменения стоимости.
8. Учитывая отмеченную неопределенность, рекомендуется Заказчику и иным пользователям результатов оценки периодически пересматривать результат оценки.
9. Цель настоящего пункта о существенной неопределенности состоит в том, чтобы установить, что Заказчик, опирающийся на конкретное исследование, понимает, что Отчет был подготовлен при чрезвычайных обстоятельствах. Термин «неопределенность» не предполагает, что на оценку нельзя положиться, но он используется для того, чтобы пояснить, что при действующих чрезвычайных обстоятельствах такой оценке может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств.
10. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости Объектов оценки.
11. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщики проверяли, уточняли и дополняли информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя

продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщики принимают информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, Оценщики не могут гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

12. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщикам как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщиков будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
13. Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставлять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами, включающими в себя НДС.
14. Оценка производилась на основе данных, предоставленных Заказчиком, а также визуального осмотра Объекта оценки, проведенного представителями оценочной организации, действующими на основании доверенности в период с 7 по 9 февраля 2023 г.
15. В соответствии с выписками из ЕГРН на дату оценки оцениваемые объекты имеют обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
16. В соответствии с выписками из ЕГРН часть оцениваемых земельных участков имеют ограничения (обременения) права охранная зона инженерных коммуникаций. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости земельных участков осуществлялась без учета данного обременения.
17. Расчет справедливой стоимости объектов недвижимости, по которым на дату оценки имеются зарегистрированные в Росреестре действующие долгосрочные договора аренды, проводился с учетом обременений в виде существующих условий по договорам аренды. Оценщики предполагают, что после окончания срока аренды оцениваемые объекты могут быть сданы на рыночных условиях.
18. Долгосрочный договор аренды по объекту недвижимости - дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30 – не отражен в выписке из ЕГРН на дату оценки. Однако, договор заключен в 2014 году, срок действия -до 01.01.2025 г., ставки аренды по условиям договора не соответствуют рынку, меняются на протяжении срока аренды, предусмотрена ежегодная индексация арендной ставки, досрочное расторжение возможно при уведомлении за 90 дней. Учитывая вышеизложенное, Оценщики считают данный договор обременением, поэтому расчет справедливой стоимости объекта недвижимости проведен с учетом действующего на дату оценки долгосрочного договора аренды.
19. оценщики предполагают, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно, в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
20. Расчет стоимости оцениваемой доли объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка / здания, так как оцениваемая доля в праве собственности не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость объекта недвижимости в составе Объекта оценки определялась произведением стоимости всего земельного участка / здания на размер оцениваемой доли.

21. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, а также данным визуального осмотра, физическое состояние всех объектов недвижимости в составе Объекта оценки, характеризуется хорошим или удовлетворительным состоянием. В течение 2022 года в оцениваемых зданиях/помещениях были выполнены ремонты. Состав ремонтных работ по каждому объекту приведен в договорах и актах выполненных работ, предоставленных Заказчиком и приведенных в Приложении 5 Тома 2 Отчета.
22. 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.

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

4.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 17 объектов (11 зданий / помещений, 6 земельных участков) или 9 единых объектов недвижимости (далее «ЕОН»), в состав которых включены здания / помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу.

Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, приведен в Таблице 4.1 ниже.

Таблица 4.1 Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219
8	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287
9	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226
10	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30
11	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8
12	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176
13	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561
14	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797
16	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
17	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5

4.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость». Номер и дата выдачи правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, входящее в состав Объекта оценки, приведены в Таблице 4.2 ниже. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Согласно выпискам из ЕГРН на объекты недвижимости зарегистрировано ограничение (обременение) в виде доверительного управления, на часть объектов недвижимости зарегистрированы ограничения в виде аренды.

Ограничение (обременение) прав Объекта оценки в виде доверительного управления не учитываются при проведении настоящей оценки.

Ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества, реквизиты выписок из ЕГРН, зарегистрированные ограничения (обременения), бухгалтерская информация представлены в таблице ниже.

Таблица 4.2 Сведения об Объекте оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 10.03.2023, руб.
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/515963139. Технический паспорт.	8 762 172,00	5 509 732,04
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/515964078 Технический паспорт.	205 969,00	129 515,30
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/515964075	68 085,00	68 085,00
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/515964073. Технический паспорт.	13 212 586,00	8 308 191,36

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 10.03.2023, руб.
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/515964176. Технический паспорт.	507 369,00	319 038,70
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/515964175	671 216,00	671 216,00
8	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/515964074. Технический паспорт.	52 160 896,00	32 799 233,32
9	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, 14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21 ,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/515963742	2 511 340,00	1 579 630,92
10	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/515964415	2 069 995,00	1 301 630,96
11	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/5159546 7	17 068 057,00	10 732 545,04
12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/5159602 6	51 500,00	51 500,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 10.03.2023, руб.
13	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/51594923	8 429 159,00	5 276 980,55
14	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/51597180	443,58	443,58
15	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/51596167	7 762,74	7 762,74
16	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/51596263. Технический паспорт.	15 403 702,00	8 495 064,85
17	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/51596262. Технический паспорт.	195 093 094,91	123 757 115,03
18	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.01.2023 № 99/2023/51594927	298 133 755,00	298 133 755,00
ИТОГО					**614 794 538,23**	**497 140 962,39**

Источник: составлено Оценщиками на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком

4.3 ДАННЫЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ - ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правообладатель Объекта оценки -владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Данные о Закрытом Паевом Инвестиционном Фонде Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» представлены ниже.

Таблица 4.3 Реквизиты юридического лица – правообладателя объекта оценки

Наименование	Описание
Полное наименование	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Сокращенное наименование	ЗПИФ «Межотраслевая недвижимость»
ОГРН	5067746107391
Место нахождения	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1,
Балансовая стоимость (при наличии)	497 140 962,39 (Четыреста девяносто семь миллионов сто сорок тысяч девятьсот шестьдесят два рубля 39 копеек). Балансовая стоимость Объекта оценки пообъектно приведена в Разделе 4.2 настоящего Отчета.

Источник: данные предоставлены Заказчиком

4.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, можно разделить на следующие группы в соответствии с функциональным назначением:

- здания административного (офисного, свободного назначения) назначения,
- помещения свободного назначения,
- гаражи,
- земельные участки под зданиями / помещениями.

Анализ открытых источников показал, что объекты, аналогичные оцениваемым в достаточном количестве представлены на рынке. Следовательно, данные объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество участвует в операционной деятельности или потенциально может участвовать в операционной деятельности, соответственно, могут быть отнесены к классу операционных активов.

Краткие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества, сведения о техническом состоянии зданий, помещений, информация об обеспеченности оцениваемых объектов недвижимости инженерной инфраструктурой (энергоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение и пр.), текущее использование и прочие характеристики приведены в ниже в таблице 4.4, а также в расчетных таблицах Разделов 10 и 11.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, а также данным визуального осмотра, физическое состояние всех объектов недвижимости в составе Объекта оценки, характеризуется хорошим или удовлетворительным состоянием. В течение 2022 года в оцениваемых зданиях/помещениях были выполнены ремонты. Состав ремонтных работ по каждому объекту приведен в договорах и актах выполненных работ, предоставленных Заказчиком и приведенных в Приложении 5 Отчета.

Оценщиком не выявлены количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, а также не выявлены другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на стоимость Объекта оценки.

Таблица 4.4 Краткая характеристика объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / Функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения* Сведения о проведенном ремонте	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
1	1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	-	-	1980	здание / административное	883,5	2	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное Проведены ремонтно-восстановительные работы системы отопления, заменены радиаторы	стандарт / среднее	не эксплуатируется
2	1	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	-	-	1995	гараж	33,2	1	Бетонные блоки	Электроэнергия	Удовлетворительное	стандарт / среднее	не эксплуатируется
3	1	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	земли населенных пунктов	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	-	земельный участок	1 020,0	-	-	-	-	-	-
4	2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	-	-	1992	здание / административное	1 442,8	3 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное	стандарт / требуется косметический ремонт	частично эксплуатируется
5	2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес	-	-	1992	гараж	84,6	1	кирпич	Электроэнергия	Удовлетворительное	стандарт / среднее	эксплуатируется

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / Функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения* Сведения о проведенном ремонте	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
		объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519											
6	2	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	земли населенных пунктов	эксплуатация здания банка с прилегающей территорией	-	земельный участок	1 844,0	-	-	-	-	-	-
8	4	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	-	-	1979	помещение / свободное назначение	1 097,0	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание	Удовлетворительное Был проведен ремонт: замена потолка и осветительных приборов, электрики, замена труб системы отопления и радиаторов, проведены сантехнические работы	стандарт / среднее	эксплуатируется
9	5	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, 14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	-	-	1972 / 2010 капитальный ремонт	помещение / свободное назначение	206,5	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное Проведены сантехнические работы	стандарт / среднее	эксплуатируется
10	6	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны	-	-	1988 / 2004 капитальный ремонт	помещение / свободное назначение	39,6	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное	стандарт / среднее	эксплуатируется

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / Функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения* Сведения о проведенном ремонте	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
		Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226											
11	7	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	-	-	1952 / 2007 реконструкция	здание / административное	348,1	3 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Хорошее Проведен ремонт крыльца с заменой плитки входной группы	стандарт / среднее	эксплуатируется
12	7	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	земли населенных пунктов	для размещения офисного здания	-	земельный участок	500,0	-	-	-	-	-	-
13	8	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	-	-	1980 / 2007 реконструкция	помещение / свободное назначение	251,7**	подвал, 1 этаж	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное Проведен ремонт северо-западной части крыльца по замене поврежденной плитки ступеней.	стандарт / среднее	не эксплуатируется
14	8	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	земли населенных пунктов	промышленные и коммунальные предприятия, складские организации	-	земельный участок	394**	-	-	-	-	-	-

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / Функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения* Сведения о проведенном ремонте	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
15	8	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	земли населенных пунктов	магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки	-	земельный участок	1064**	-	-	-	-	-	-
16	9	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	-	-	1972	помещение / свободное назначение	416,3	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное	стандарт / среднее	частично эксплуатируется
17	10	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	-	-	1963 / 2000 капитальный ремонт	здание / административное	2 299,4	5 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание	хорошее	отделка "премиум" / среднее	эксплуатируется
18	10	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	земли населенных пунктов	под существующее административное здание	-	земельный участок	2 725,0	-	-	-	-	-	-

Источник: составлено Оценщиками на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком, и данных визуального осмотра

Примечание:

* Состояние объектов недвижимости определено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также данных визуального осмотра согласно шкале износов, приведенной в таблице ниже.

Таблица 4.5 Шкала зависимости величины физического износа от технического состояния улучшений[5]

Состояние, бальная оценка	Физический износ, % /Характеристика состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий
1	0-20 хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. 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.
2	21-40 удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на этой стадии.
3	41-60 неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61-80 ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих -весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81-100 негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: составлено Оценщиками

** Расчет стоимости оцениваемой доли объекта оценки в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка / здания, так как оцениваемая доля в праве собственности не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость объекта оценки определялась произведением стоимости всего земельного участка / здания на размер оцениваемой доли.

Согласно предоставленной Заказчиком информации, часть объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочным договорам.

Основные сведения об условиях заключенных договоров аренды, а также допущения, принятые при оценке, приведены ниже в таблице 4.6.

В рамках настоящего Отчета Оценщиками был проведен анализ действующих арендных ставок на соответствие рыночным ставкам аренды в аналогичных оцениваемым зданиях и помещениях, расположенных в соответствующих городах. Результаты анализа приведены в Разделах 6.3 - 6.7 и 11 настоящего Отчета. По результатам проведённого анализа Оценщиками были сделаны выводы для каждого оцениваемого объекта недвижимости, которые представлены ниже в таблице 4.6.

Осмотр и фотофиксация объектов недвижимости в составе Объекта оценки были проведены представителями Оценочной организации, действующими на основании доверенности, в период с 07 по 09 февраля 2023 года.

Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4 Тома 2 Отчета.

[5] Согласно "Методике определения физического износа гражданских зданий" Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

Таблица 4.6. Основные сведения об условиях заключенных долгосрочных и краткосрочных договорах аренды

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Арендатор	Срок аренды до	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год/ с НДС	Что включено в арендную ставку	Допущения, принятые в рамках настоящей оценки
1	1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	не эксплуатируется, в аренду не сдано					На дату проведения осмотра у Оценщика не было доступа к помещениям ввиду отсутствия представителя Заказчика на объекте. Допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки. Предполагается, что помещения находятся в удовлетворительном состоянии.
2	1	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207						
3	1	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24						
4	2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	Арендатор 1	28.02.2023	101,00	2 994	Арендная ставка включает коммунальные и эксплуатационные платежи, уборку прилегающей территории, пользование земельным участком	Срок действия договора истек на дату оценки. Новых договоров не заключено. Определение справедливой стоимости объекта недвижимости производилось на основании рыночных данных.
5	2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	Арендатор 2	Ежегодно прологнируемый логовор на 11 месяцев	44,20	5 443	Не включены коммунальные и эксплуатационные расходы	Договор аренды с ежегодной пролонгацией на 11 месяцев с правом досрочного расторжения по инициативе одной из сторон. Договор краткосрочный с правом расторжения. Определение справедливой стоимости объекта недвижимости производилось на основании рыночных данных.
6	2	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	-	-	-	-	-	-
7	4	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	Арендатор 1	01.10.2025	450,00	17 671	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи, уборку прилегающей территории, пользование земельным участком	На основании обработанной информации Оценщики пришли к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды не соответствуют рыночным значениям (выше рынка). Учитывая, что договор аренды долгосрочный, определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечение срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях. Согласно проведенному визуальному осмотру, цокольный этаж соответствует 1-му этажу жилого дома. Данная информация учтена при определении справедливой стоимости объекта оценки.
	4		Арендатор 2	ежегодная пролонгация на срок 11 месяцев в течение 5 лет. Действует как краткосрочный	174,2	2 825	Арендная ставка включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные платежи.	Договор действует как краткосрочный, может быть расторгнут по инициативе одной из сторон, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Арендатор	Срок аренды до	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год/ с НДС	Что включено в арендную ставку	Допущения, принятые в рамках настоящей оценки
				момента до гос. регистрации.				
8	5	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	Арендатор	20.09.2023	206,50	16 796,4	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании обработанной информации Оценщики пришли к выводу, что ставка аренды по действующему договору не соответствуют рыночным значениям (выше рынка). Определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечение срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях.
9	6	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	Арендатор	20.07.2023	39,60	с 01.01.2023г. по 30.06.2023г. - 18 181,8 руб. с 01.07.2023г. до конца срока - 27 071 руб.	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды на дату оценки не соответствует рыночным значениям. Учитывая, что договор аренды является долгосрочным, определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечение срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях.
10	7	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	Арендатор	01.01.2025	348,10	до 30.06.2023г. - 8 445,8 руб., с 01.07.2023 до 01.12.2023г. – 13 663,2 руб. с 01.12.2023г. - ежегодная индексация 10%	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи (данные расходы оплачиваются арендатором дополнительно)	Учитывая, что договор является долгосрочным, досрочное расторжение возможно при уведомлении за 90 дней, определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечение срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях.
11	7	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	-	-	-	-	-	-
12	8	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	не эксплуатируется, в аренду не сдано					На дату проведения осмотра у Оценщика не было доступа к помещениям ввиду отсутствия представителя Заказчика на объекте. Допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки. Предполагается, что помещения находятся в удовлетворительном состоянии.
13	8	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561						
14	8	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560						

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Арендатор	Срок аренды до	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год/ с НДС	Что включено в арендную ставку	Допущения, принятые в рамках настоящей оценки
15	9	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	не эксплуатируется, в аренду не сдано					На дату проведения осмотра у Оценщика не было доступа к помещениям ввиду отсутствия представителя Заказчика на объекте. Допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки. Предполагается, что помещения находятся в удовлетворительном состоянии.
16	10	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	Арендатор	31.03.2026	2 299,40	12 000	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов. Поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании ставки аренды по действующему договору.
17	10	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	-	-	-	-	-	-

Источник: составлено Оценщиками на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком, и данных визуального осмотра

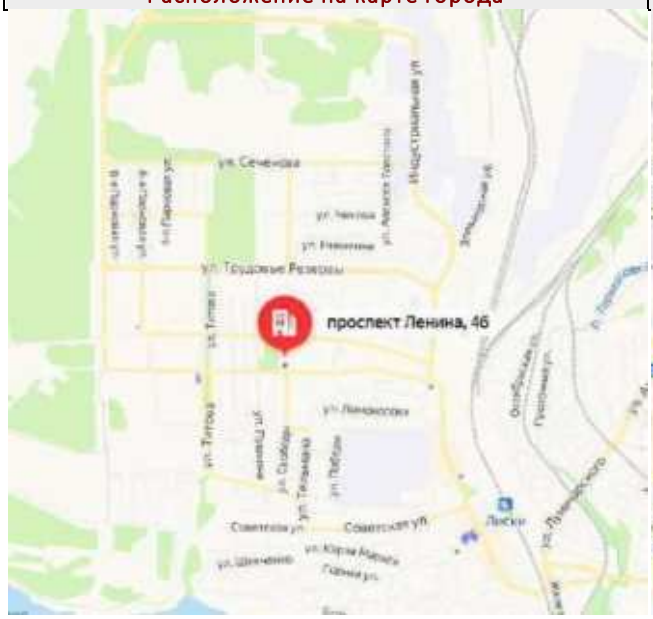
4.5 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 17 объектов (11 зданий / помещений, 6 земельных участков) или 9 единых объектов недвижимости, в состав которых включены здания / помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу.

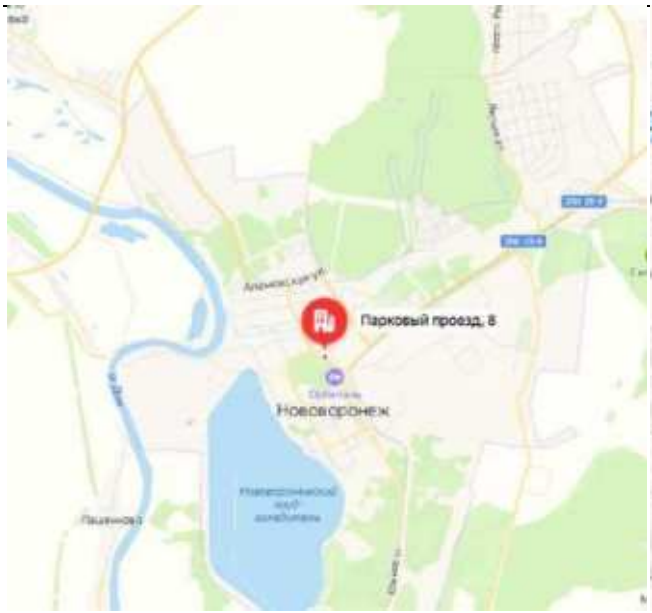
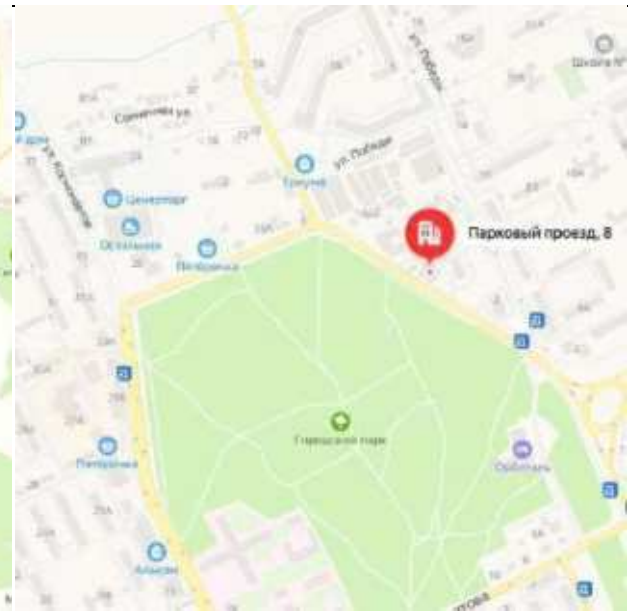
Оцениваемое недвижимое имущество расположено в таких городах, как г. Лиски (Воронежская область), г. Нововоронеж (Воронежская область), г. Екатеринбург, г. Калининград, г. Балтийск (Калининградская обл.), г. Советск (Калининградская обл.), г. Черняховск (Калининградская обл.), в основном на первой линии центральной части городов, характеризующейся высоким пешим и транспортным трафиком.

Расположение Объекта оценки представлено ниже на рисунках в таблице 4.7.

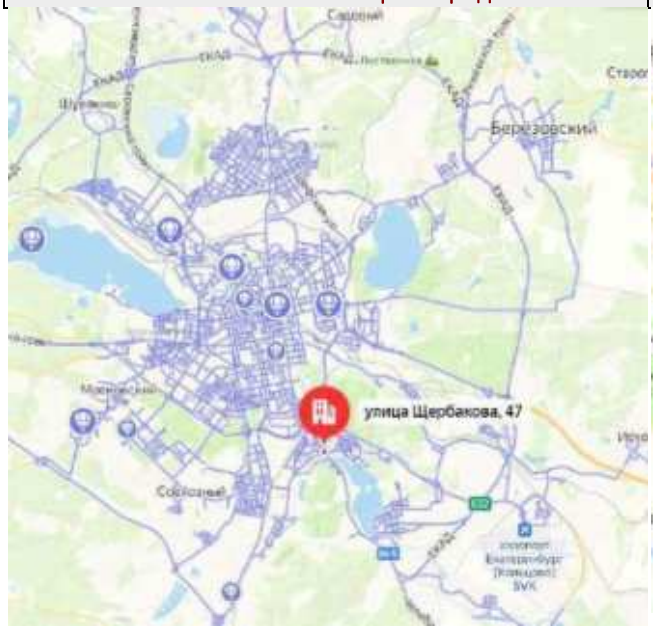
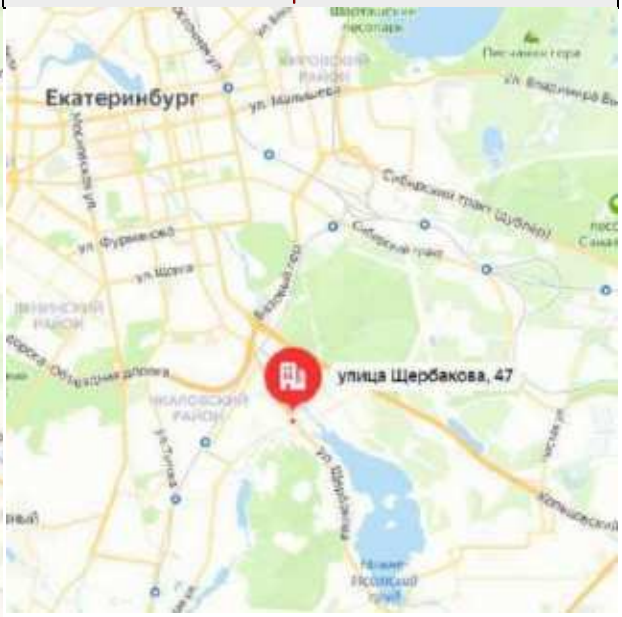
Таблица 4.7 Месторасположение объектов недвижимости в составе Объекта оценки.

Расположение на карте города	Локальное расположение
	

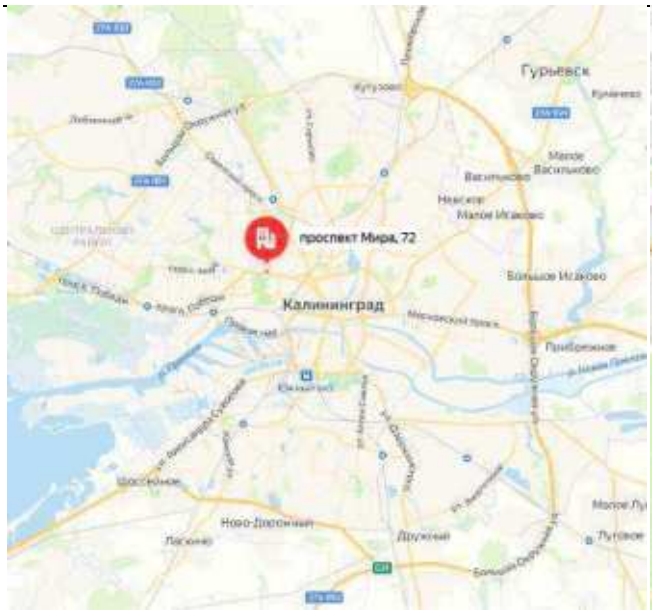
Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46

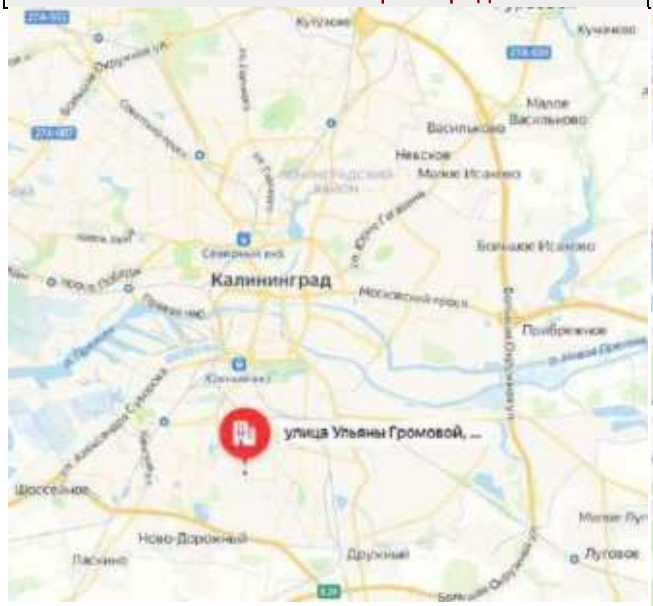
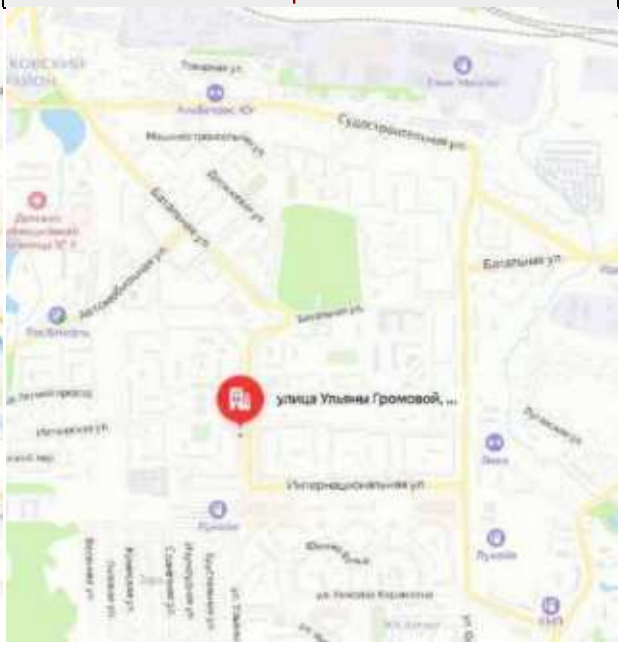
Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8

Расположение на карте города	Локальное расположение
	

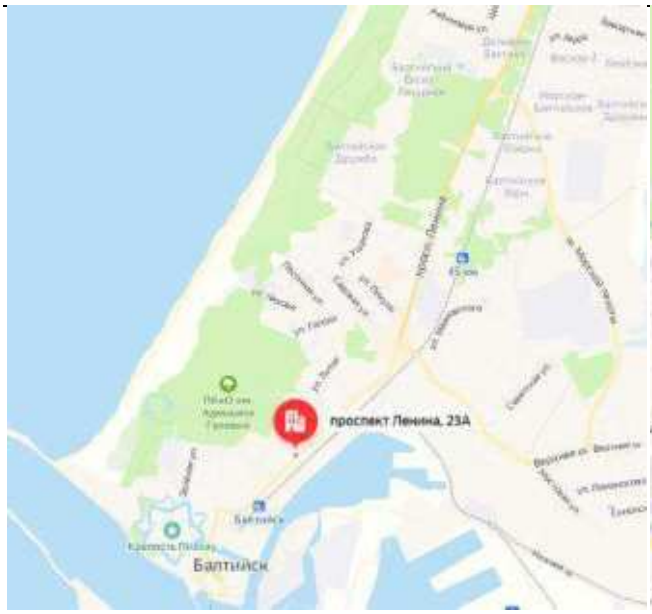
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47

Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а

Расположение на карте города	Локальное расположение
	

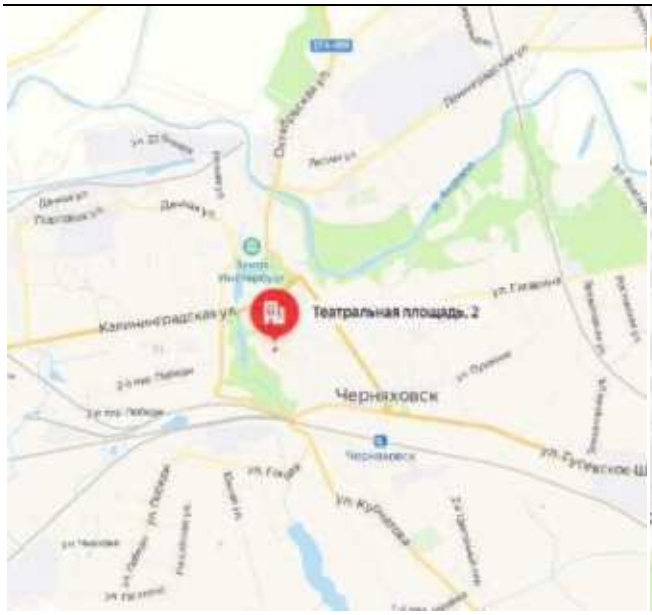
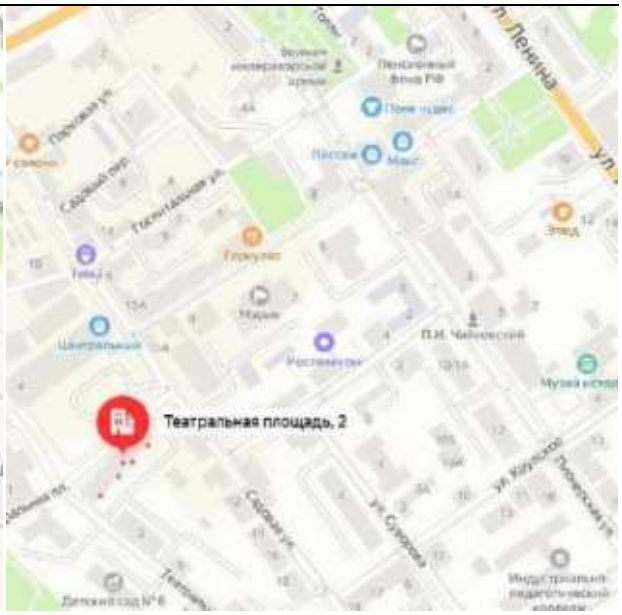
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50



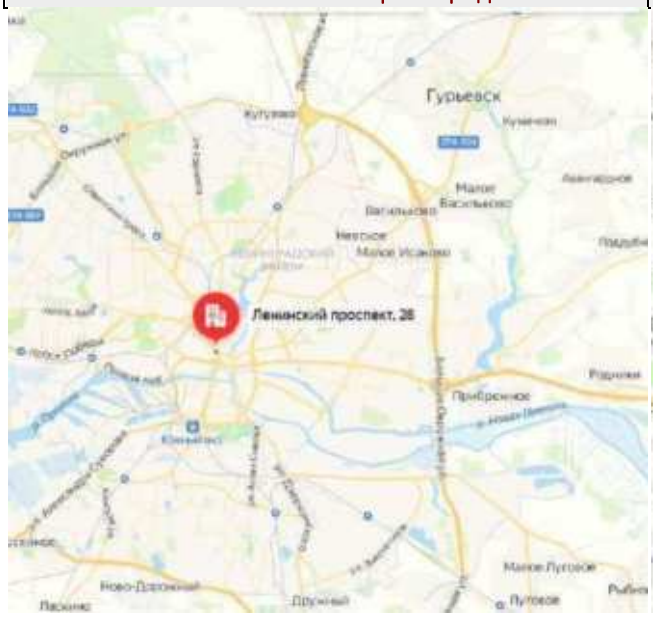
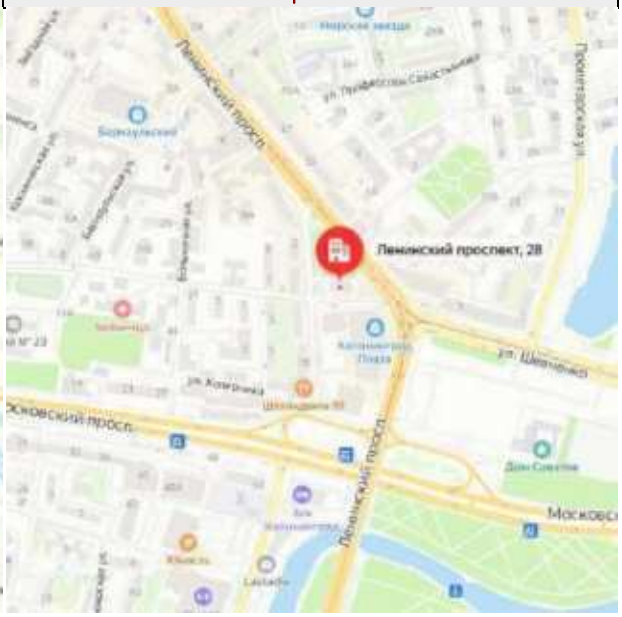
Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а

Расположение на карте города	Локальное расположение

Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1

Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2

Расположение на карте города	Локальное расположение
	

Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Источник: составлено Оценщиками на основании данные портала «Яндекс-карты»

Анализ местоположения объектов недвижимости в составе Объекта оценки представлен ниже в таблицах.

Таблица 4.8 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46
Транспортная доступность	Хорошая: в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта, здание телецентра, частная гостиница, театр юного зрителя, центральное почтовое отделение. Основными транспортными магистралями является улицы: просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Свердлова
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые здания, жилые дома
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает достаточно выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 4.9 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8
Транспортная доступность	Хорошая: в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые здания, индивидуальные жилые дома
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает достаточно выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость

Показатель	Описание или характеристика показателя
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 4.10 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия ул. Щербакова, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси), также в пешей доступности расположены 2 железнодорожные станции — Уктус и Ботаническая. Основной транспортной магистралью является ул. Щербакова
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 4.11 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия просп. Мира, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основной транспортной магистралью является просп. Мира
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 4.12 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов ул. Ульяны Громовой, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основными транспортными магистралями является ул. Ульяны Громовой и ул. Интернациональная
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

Показатель	Описание или характеристика показателя
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 4.13 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия просп. Ленина, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основной транспортной магистралью является проспект Ленина
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые и жилые здания
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 4.14 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов ул. Ленина. Основной транспортной магистралью является ул. Ленина
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые и жилые здания
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 4.15 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия площади Театральная, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основной транспортной магистралью является ул. Калининградская и ул. Ленина
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая застройка, административные, торговые здания
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

Показатель	Описание или характеристика показателя
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 4.16 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я просп. Ленинского и ул. Вагнера, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси), также в пешей доступности проходят трамвайные пути. Основными транспортными магистралями являются просп. Ленинский, ул. Шевченко
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиками

Таким образом, выполненный анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов недвижимости в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

4.6 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества, Оценщики использовали информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов, которые содержаться в Приложении 5 Тома 2 Отчета и в архиве Оценщиков. Оценка проведена исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщики основывались и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования.

В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7 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.

НЭИ объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) или снос имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства и строительство новых объектов.

Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов-аналогов при проведении расчетов.

Принцип НЭИ означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования земельного участка. В этой связи анализ НЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.
- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.
- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Результат анализа наилучшего наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчетов справедливой стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчеты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка.

В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Выбор необходимых сегментов может быть получен путем анализа всех сегментов рынка недвижимости (что сопряжено с неоправданным повышением трудоемкости), либо путем формирования предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования без выполнения расчетов.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчетов, ни один из Стандартов оценки не запрещает оценщику отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа

окружающей среды объекта, известных перспектив ее изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Для вынесения предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В соответствии с ФСО №7: «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Объект оценки представляет собой нежилые здания/помещения, расположенные на земельных участках, для которых в соответствии с ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям, а наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

При анализе оптимального варианта использования был проведен качественный анализ возможных и разрешенных с точки зрения законодательства видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям. Применительно к Объекту оценки, анализ наиболее эффективного использования позволил сделать следующие выводы:

- Согласно данным выписок из ЕГРН и Росреестра[6], назначение оцениваемых зданий/помещений – нежилое, следовательно, использование объектов в качестве жилых не соответствует критерию юридической допустимости. Таким образом, дальнейшее рассмотрение Объекта оценки в качестве жилого не проводилось.
- Оцениваемые здания/помещения не рассматривались в качестве производственно-складских. Для использования объектов данного формата традиционного важными являются такие факторы как транспортная доступность (непосредственный удобный заезд с крупной транспортной магистрали), окружающая индустриальная застройка, открытая планировка, высота потолков (от 5 м и выше), наличие пандусов для разгрузки, прилегающая территория для подъезда большегрузного транспорта, наличие подсобных площадей. Объекты недвижимости расположены в центре городов в зоне административно-торговой и жилой застройки и не отвечают требованиям, предъявляемых рынком к объектам подобного формата. К производственно-складскому сегменту возможно отнести лишь гаражи в составе Объекта оценки.
- Оцениваемые здания/помещения– нежилые, с точки зрения юридической правомочности могут использоваться в качестве объектов офисного, либо свободного назначения (офис, магазин продовольственных или непродовольственных товаров, кафе, аптека, предприятие сферы услуг, банк и т.п). Учитывая физические характеристики рассматриваемых объектов недвижимости: местоположение в центре городов районе торговой и жилой застройки, расположение на первых линиях главных или второстепенных улиц с интенсивным пассажиропотоком, а также наличие элементов инженерной инфраструктуры, наличие открытой планировки, наличие подсобных помещений, наличие витринного остекления, наличие отдельных входов и возможность установки вывесок на фасадах, физически невозможно и финансово целесообразно использовать оцениваемые объекты в качестве офисных зданий и объектов свободного назначения.
- Анализ рынка показал, что соседние с Объектом оценки помещения, расположенные в тех же зданиях, или в соседних зданиях, не предлагаются к продаже и не сдаются в аренду в качестве объектов, отличающихся по функциональному назначению от текущего назначения Объекта оценки. Следовательно, максимальный доход может быть получен от использования объектов по их прямому текущему назначению.
- С финансовой точки зрения не требуется значительных затрат для использования Объекта оценки по прямому назначению, тогда как любое альтернативное использование потребует финансовых вложений.

[6]http://pkk5.rosreestr.ru/

Вывод: Согласно данным предоставленной технической документации, выпискам из ЕГРН, Оценщиками были определены законодательно разрешенные виды использования оцениваемых объектов, которые соответствуют их фактическому использованию. Соответственно текущее назначение объектов (офисное, свободное назначение, гаражи) и будет являться максимально эффективным, так как для эксплуатации объектов не понадобится значительных вложений на переоборудовании или переустройство.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ[7].

Рынок инвестиций[8]

В течение практически всего 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и сложной геополитической ситуацией. Деловая активность особенно снижалась в конце февраля и в сентябре на фоне начала специальной военной операции на Украине и объявления частичной мобилизации в РФ.

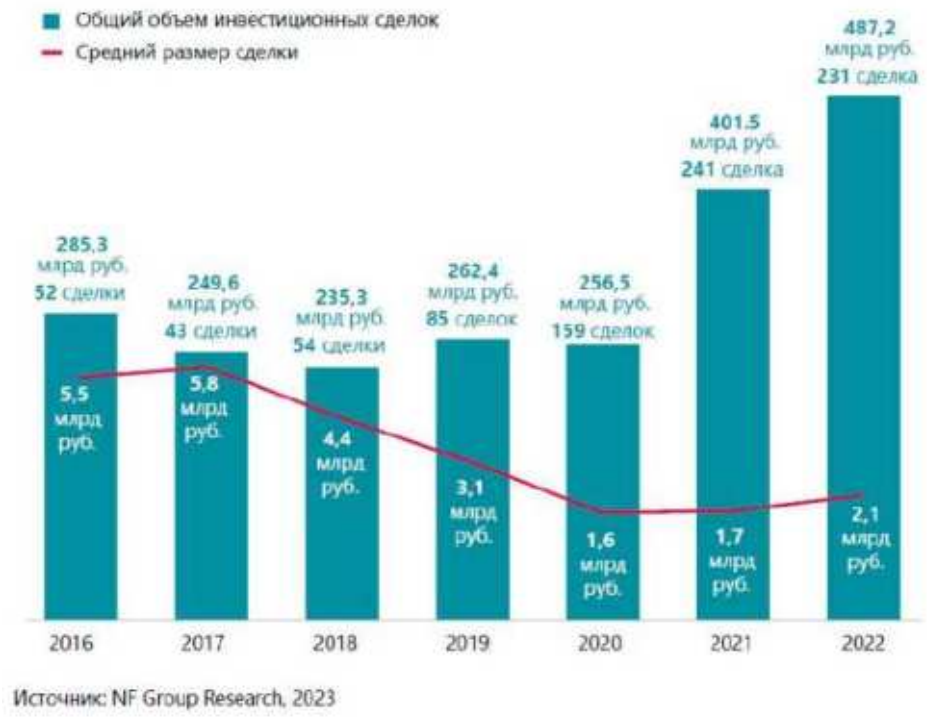
Тем не менее меры, веденные Правительством, в том числе последовательное снижение ключевой ставки, поддержали уровень экономической активности. Центральный банк РФ несколько раз снижал ключевую ставку после ее повышения в конце зимы до 20%, и по итогам года показатель оказался на уровне 7,5%. Инфляция в декабре 2022 года составила 11,9% г/г.

Рисунок 6.1 Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка

Результат инвестиционной активности в 2022 году оказался рекордно высоким, вложения в активы РФ достигли показателя 487,2 млрд руб., увеличившись по сравнению с прошлым годом на 21%.

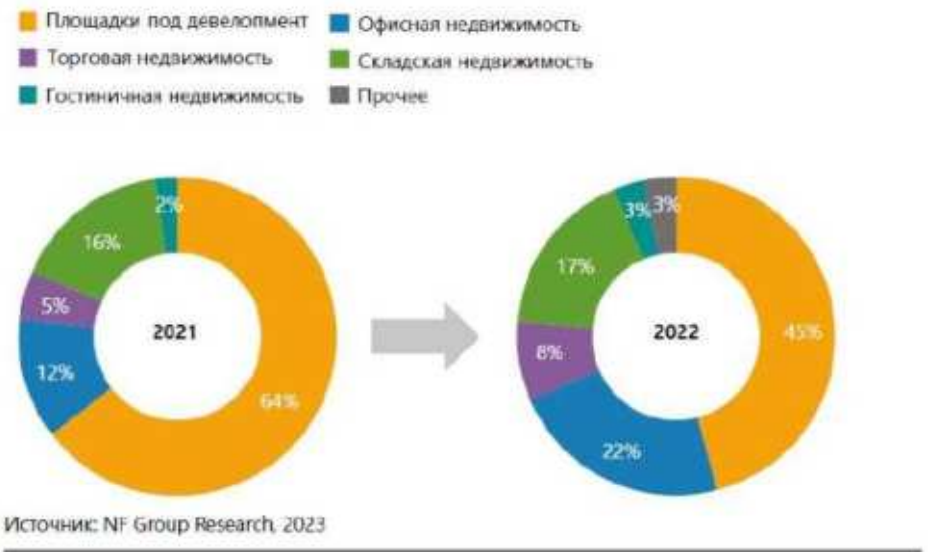
На рекордный показатель инвестиционной активности в 2022 году повлияли несколько факторов. После февраля иностранные компании, владеющие крупным объемом активов в РФ, постепенно принимали решение об уходе с локального рынка и дальнейшей продаже своих активов. Во-первых, появление в предложении качественных, а иногда и трофейных активов, которые ранее были недоступны для покупки, мотивировало многих локальных инвесторов аккумулировать данные активы. Во-вторых, состояние рынков отдельных сегментов коммерческой недвижимости по итогам 2022 года оказалось существенно лучше, чем прогнозировали в феврале – марте: несмотря на период неопределенности со стороны арендаторов и покупателей, строительная активность осталась на достаточно высоком уровне, а ставки и цены не продемонстрировали снижения. В-третьих, меры правительства по поддержанию относительно высокого уровня деловой активности принесли свои результаты.

7 https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf
8 https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-4-kvartal-2022



Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 6.2 Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 6.3 Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

Среди классических сегментов коммерческой недвижимости наибольший объем вложений пришелся на офисную недвижимость – доля сегмента в общем объеме вложений выросла с 12% в 2021 году до текущих 22%. При этом в абсолютном выражении объем вложений в данный тип недвижимости вырос вдвое – с 50,0 млрд руб. до 108 млрд руб. Второе место – складская и индустриальная недвижимость. Несмотря на небольшой рост доли (с 16% годом ранее до 17%), общий объем вложений в сегмент увеличился на 33% за год –до 84,6 млрд руб. На торговую недвижимость пришлось 8% в общем объеме вложений, или 40,7 млрд руб.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам 2022 года оказалась Москва: ее доля выросла с 67% до 69%. Доля Санкт-Петербурга составила 22% против 29% годом ранее, а доля регионов выросла с 4% до 10%. По профилю инвестора лидером в структуре спроса были девелоперы: их доля по итогам 2022 года составила 50% против 67% годом ранее. Также высокой остается доля инвестиционных компаний и частных инвесторов, на них пришлось 32% объема инвестиций. Стоит отметить существенно возросшую активность конечных пользователей, доля которых выросла с 8% годом ранее до 14% по итогам 2022 года. В основном в рамках таких

сделок приобретались офисные и складские объекты под собственное размещение компаний. Доля транзакций ЗПИФ (в том числе ЗПИФ недвижимости) составила 4% против 3% годом ранее.

Экономическая активность и промышленное производство

В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%). Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее.

Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г). 3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В помесячном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре. 4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г.

Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.). Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г). В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражение – снижение на -1,0% г/г.

Таблица 6.4 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность										
ВВП	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2[1]	-3,8[1]	-4,0[1]	-3,0	-3,8	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	8,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,9	5,2	5,9	5,9	5,1	5,7	5,2	3,5	3,9	7,0
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,8	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	6,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,5
млн чел. (SA)	76,1	-	74,8	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,8	4,0	4,1	-

Источник: данные МЭРТ

Таблица 6.5 Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	6,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	6,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,8
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,8
в т.ч.										
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,8	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-6,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,8	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,9	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-0,2	8,6	-19,2	-20,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

Источник: данные МЭРТ

Инфляция

Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%). По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г.

Основной вклад в снижение цен внесло удешевление продовольственных товаров (-0,10% после 0,11% неделей ранее) за счет как плодоовощной продукции, так и остальных продуктов питания. Также дефляция фиксируется и в секторе услуг1 (-0,09%) на фоне снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы и санаторно-оздоровительные услуги. В секторе непродовольственных товаров цены не изменились (0,00%).

Таблица 6.6 Индикаторы инфляции

	2023 год на 27 фев				2022 год на 25 фев	
	г/г	с начала месяца	21 - 27 фев	14 - 20 фев	с начала месяца	февраль (м/м)
Индекс потребительских цен	**11,01**	**0,44**	**-0,02**	**0,06**	**0,99**	**1,17**
Продовольственные товары	**9,62**	**0,80**	**-0,10**	**0,11**	**1,38**	**1,56**
- без плодоовощной продукции	*10,12*	*-0,06*	*-0,10*	*-0,06*	*0,81*	0,96
- плодоовощная продукция	*5,13*	*8,22*	*-0,80*	*1,16*	*5,27*	5,66
Непродовольственные товары	**11,19**	**-0,15**	**0,00**	**-0,12**	**0,80**	**0,78**
- без бензина	*12,76*	*-0,16*	0,00	*-0,13*	*0,90*	0,88
- бензин автомобильный	*-0,20*	*-0,08*	-0,02	*-0,02*	*0,11*	0,11
Услуги	**-**	***0,73***	***-0,09***	***0,32***	-	-

Источник: данные МЭРТ

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Одним из основных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на справедливую стоимость объекта недвижимости, является его функциональное назначение. Выбор аналогов для дальнейшего расчета справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки осуществляется в соответствии с функциональным назначением представленных к оценке объектов недвижимости.

Оцениваемыми объектами является недвижимое имущество (административные здания, помещения свободного назначения, земельные участки под зданиями, гаражи), расположенные в таких городах, как г. Лиски (Воронежская область), г. Нововоронеж (Воронежская область), г. Екатеринбург, г. Калининград, г. Балтийск (Калининградская обл.), г. Советск (Калининградская обл.), г. Черняховск (Калининградская обл.), на первых линиях главных или второстепенных улиц центральной части городов, характеризующихся высоким пешим и транспортным трафиками.

Классификация офисной недвижимости

В настоящее время сформировалось два основных сегмента рынка офисной недвижимости: специализированные бизнес- и офис-центры, а также офисные помещения встроенно-пристроенного формата.

Согласно разработанной классификации Гильдии Управляющих и Девелоперов (ГУД) в России выделено четыре основных класса офисных помещений: класс А, класс В+, класс В, класс С.

В основу классификации положены основные характеристики:

- инженерные характеристики,
- конструктивные особенности здания,
- местоположение и доступность,
- парковка,
- право собственности,
- способ управления зданием и услуги арендаторов и т.д.

В таблицах ниже приведены три общеизвестные классификации офисной недвижимости (бизнес-центров) и критерии для классификации.

Таблица 6.7 Классификация офисной недвижимости (ABCProperty)[9]

Основные характеристики	Класс "A"	Класс "B"
Местоположение объекта	центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями
Состояние объекта	новостройка, отделка высокого качества	эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии
Конструктивные и планировочные решения объекта	высота потолков - не менее 3м, просторные зоны общего пользования	высота потолков - не менее 3м, качественные, хорошо оснащенные зоны общего пользования
Паркинг	многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом
Инфраструктура	высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание

Класс "C"	Класс "D"
окраина города, неудобный подъезд	на окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах
эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии	удовлетворительное состояние, требующее ремонта
высота потолков -не менее 2,7 м, коридорная система,	Не качественные планировки, коридорная система, размещение в подвальных, полуподвальных помещениях
ограниченная возможность паркинга	стихийная парковка без охраны
неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов	отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов

Таблица 6.8 Классификация офисной недвижимости

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
обязательно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
Система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*обязательно*
1.3. Система пожарной безопасности			
Наличие современной системы пожарной безопасности			Рабочая система пожарной сигнализации
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*обязательно*
1.4. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей		Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
1.5. Электроснабжение			

[9] http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения	Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории		
обязательно	*факультативно*	*обязательно*	*факультативно*
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24х7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*обязательно*
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
2.3. Планировка			
Эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и небольшие офисы			Кабинетная система планировки этажа
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
2.4. Обеспечение доступности помещений для маломобильных групп населения			
факультативно	*факультативно*	*факультативно*	*факультативно*
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола			
факультативно	*факультативно*	*не применимо*	*не применимо*
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Охраняемая гостевая парковка		Организованная парковка	
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
5. Право собственности			
5.1.Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
факультативно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1 Управление зданием			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн; информационное табло; система навигации			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
6.4.Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников			
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
7. Прочее			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
обязательно	*факультативно*	*не применимо*	*не применимо*
7.2. Архитектурная ценность объекта			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
обязательно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
7.3. Возможность заключения долгосрочного договора			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
7.4. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование «зеленых технологий» при строительстве			
факультативно	*факультативно*	*факультативно*	*факультативно*

Источник: составлено Оценщиками

Проведя анализ всех групп факторов, влияющих на класс объекта недвижимости приведенных выше, на основании предоставленной информации, с учетом проведенного Оценщиками визуального осмотра объекта, Оценщиком сделаны следующие выводы:

1. Административные здания, расположенные по адресам: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, относятся к сегменту рынка офисной недвижимости С, которые также можно использовать в качестве зданий свободного назначения;

2. Административные здания, расположенные по адресам: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, относятся к сегменту рынка офисной недвижимости класса В/В-;

3. Все помещение относятся к сегменту рынка помещений офисно-торгового или свободного назначения;

4. Гаражи относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

6.3 КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЛИНИНГРАД И КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2022 Г.

Благодаря росту бизнеса в регионе рынок офисной недвижимости активно развивается. При этом в последние три-четыре года наблюдалось небольшое снижение цен в этом сегменте. По оценке экспертов IDEM, Калининград – один из лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением до 500 000 человек.

На рынке коммерческой недвижимости Калининградской области сохраняется тенденция оптимизации ресурсов. Предприниматели продолжают сокращать расходы. Некоторые местные предприятия малого и крупного бизнеса оптимизируют свои траты, в том числе за счет размещения офисов на меньших площадях, либо в более удаленных от центра города местах, объединяя несколько филиалов в один.

Инвестирование в офисную недвижимость в Калининграде может принести доход порядка 8–12% годовых.

Согласно данным исследований РИА "Рейтинг", Калининградская область вошла в первую десятку регионов страны по комфортности, условиям для жизни, отличившись высоким ростом активности на строительном рынке. За последние три года в области было введено в эксплуатацию более 3 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Регион стал одним из лидеров строительной индустрии страны.

В столице Калининградской области Калининграде спектр коммерческой недвижимости

представлен в полном объеме. Это торговые и офисные площади, это бизнес-центры (различных форматов), кроме того, в наличии складские и производственные комплексы, а также определенный перечень земельных участков различного назначения.

На начало 2021 года в области предложено к реализации более 767 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 56,5%.

В связи со строительством многоквартирных домов появляются новые улицы, особенно это выражено в г. Калининграде, в котором образуются целые микрорайоны новых застроек. В этой связи наиболее востребованными становятся объекты обслуживания населения, так называемой, "шаговой доступности", когда жителям того или иного района не нужно никуда выезжать, чтобы купить необходимый товар или получить желаемую услугу, и чтобы обеспечить данную потребность на первых/цокольных этажах многоквартирных домов размещается все больше магазинов и офисов.

На центральных улицах г. Калининграда практически не осталось жилых помещений, расположенных на первых/цокольных этажах многоквартирных домов, так как они были переведены в нежилой фонд и используются под коммерческие цели.

Значительную часть офисных площадей составляют помещения бывших административных зданий и зданий свободного назначения, реконструированные под офисы. Бизнес-центров как таковых в г. Калининграде нет, девелоперы предпочитают строить центры смешанного типа, к примеру БЦ "Акрополь", МФК "Европа-Центр", "Калининград-Плаза","Мега-Центр", "CloverHouse", ТЦ "Панорама", "Рыбная биржа".

Основными общественно-деловыми улицами г. Калининграда традиционно считаются: Ленинский проспект, проспект Мира, ул. Черняховского, ул. Пролетарская, ул. Багратиона, Советский проспект.

В городах Калининградской области наибольшее количество офисных зданий и помещений расположено в центральных частях города.

Поскольку не существует четко устоявшейся системы классификации офисных площадей, девелопер, как правило, сам устанавливает класс объекта по наличию или отсутствию определенных характеристик. Большая часть классификаций схожа между собой и различается наличием подклассов или же наименованием классов.

Предложение на рынке офисной недвижимости г. Калининграда сформировано тремя разными источниками: полноценный класс В, класс С+ (новые качественные офисные объекты, но расположенные в некотором удалении от центральной части города) и класс С Redevelopment — объекты довоенного или советского периода, реконструированные и модернизированные под формат современных офисных центров (ввиду специфики региона для г. Калининграда характерно наличие довоенных зданий в центре города, в непосредственной близости к центральной площади города, которые используются в качестве офисных центров).

Наибольшая доля приходится на помещения класса В — это несколько крупных офисных проектов, построенных с 2006 по 2016 г. Дальнейшее расширение сегмента маловероятно ввиду отсутствия подходящих площадок и достаточно высокой насыщенности рынка офисной недвижимости. Класс С Redevelopment исторически занимает значительную долю на рынке.

Рынок офисной недвижимости Калининградской области в основном представлен административными зданиями и встроенно-пристроенными помещениями. Основная масса объектов офисного назначения — помещения, расположенные на первых этажах жилых домов и в бывших административно-бытовых зданиях. Предложений на рынке небольшое количество, так как спрос в регионе, помимо г. Калининграда, невелик.

В последние годы строительство новых офисных зданий в г. Калининграде велось не очень активно.

Этот фактор наряду с привлекательными арендными ставками поспособствовал тому, что хорошие площади в качественных центрах разобрали быстро. На сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости условия продиктованы продавцом, так как существует некоторый дефицит площадей в деловой части города.

Калининград — один из лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением до 500 000 человек. Несмотря на высокие показатели, очевидна диспропорция в обеспеченности населения качественной торговой площадью. Так, в Центральном

районе г. Калининграда – избыток качественных торговых помещений, в Московском — явный дефицит.

Более половины качественных торговых площадей в Калининграде, суммарной арендопригодной площадью 123 442 кв. м, было введено до 2008 года. Так, до этого времени были открыты такие значимые торговые центры как МФК "Мега" и МФК "Калининград Плаза".

Коммерческая недвижимость "центрального кластера" г. Калининграда часто представляет собой симбиоз торгового комплекса и бизнес-центра – дефицит свободных от застройки участков вынуждает девелоперов возводить многоэтажные многофункциональные центры, сдавая верхние этажи под офисы.

В ближайшей перспективе действующие торговые центры будут испытывать сильное конкурентное давление со стороны новых проектов, концепция которых больше соответствует реалиям рынка.

Устаревшим форматам придется осуществлять реконцепцию, пересматривать арендную политику, находить возможные решения парковочной проблемы – не исключен отказ от практики платных парковок.

Высокий темп развития строительной отрасли в Калининградской области привел к ситуации "затоваривания" рынка, когда предложение значительно превышает спрос.

Эта ситуация подталкивает застройщиков и инвесторов искать как новые способы продажи уже построенных квадратных метров, так и предлагать потенциальным арендаторам масштабные девелоперские проекты. Один из вариантов преодоления ситуации перенасыщения рынка предложили владельцы Центрального рынка Калининграда. На месте снесенных промтоварных павильонов они планируют после Чемпионата мира построить 4-этажный торговый центр.

Рынок торговой недвижимости Калининградской области еще не достиг избыточного уровня обеспеченности качественной недвижимостью и характеризуется низким уровнем вакантных площадей (средняя вакансия составляет порядка 4%).

Среди факторов, влияющих на стоимость аренды/продажи офиса, – локация, наличие большой свободной парковки для сотрудников и клиентов, инфраструктуры, коммуникаций. Вполне объяснимо, что наиболее востребованы помещения в центре.

Продавцы обычно готовы к торгу. Реальная цена сделки в итоге может отличаться от заявленной на 30%.

Большую часть спроса формируют иностранные компании. Чаще всего это крупные представительства, которым необходимы целые этажи в аренду на длительный срок. В первую очередь их интересует формат офиса open space (открытое пространство без разделительных стен).

Однако найти такие помещения непросто, так как в период кризиса многие собственники распродавали свои офисные здания "по кабинетам".

Среди крупных офисных объектов значительное количество находится в центре города – "Балтийский бизнес-центр", "Европа", "Рыбная биржа". Помещения с удобным расположением в престижном районе пользуются наибольшим спросом.

Иностранные инвесторы чаще всего предпочитают офисы наивысшего класса (А), российские –класса В. При этом стоимость аренды при переходе из класса А в В особо не меняется. Введение в эксплуатацию помещений класса В+ значительно сгладит разницу между предпочтениями инвесторов

Коммерческая недвижимость Калининградской области представлена различными ценовыми категориями. Самые дорогие объекты сосредоточены в городах с наибольшей численностью населения, с развитой инфраструктурой, расположены на первых этажах и на первой линии центральных улиц.

В административном плане г. Калининград делится на три района: Ленинградский, Московский и Центральный. Наиболее обеспечены предложениями офисных площадей Ленинградский и Центральный районы.

В г. Калининграде наиболее дорогостоящие офисные площади расположены в Центральном районе.

В Калининграде с апреля по май 2022 г. в 2,1 раза выросло количество объявлений о продаже коммерческой недвижимости и спрос на их покупку. Об этом РБК Калининград рассказал руководитель направления коммерческой недвижимости «Авито Недвижимости» Тимур Зайцев.

Он отмечает, что тенденция сохраняется и в отдельных сегментах, в частности, в категориях офисов и общепита. Так с апреля по май предложение на покупку офисов выросло в 2,5 раза, и на 87,5% год к году, а спрос за месяц увеличился на 80% и в 1,4 раза год к году. Цена за объект тоже увеличилась, но незначительно: за год на 9,1%.

В Калининграде стали чаще предлагать офисные помещения в аренду: с апреля по май 2022 года этот показатель увеличился на 93,2%, а за год — в два раза.

Пользователи «Авито» также стали чаще интересоваться объявлениями об аренде офисов. За апрель-май спрос вырос в 1,1 раза, и в 1,8 раз в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Средняя стоимость аренды офисных помещений поднялась за месяц и год на 4,5%.

А вот заведения общепита продавать стали чаще — в апреле-мае количество объявлений выросло в два раза, а за год — почти в четыре раза. Спрос же вырос в 2,2 раза за период апрель-май 2022 года и на 55,2% год к году. Интересно, что средняя цена за квадратный метр помещения менялась с февраля по май этого года: в феврале-марте она составляла 72 тыс. рублей, в марте-апреле — 68 тыс. рублей, а в апреле-мае — 24 тыс. рублей, отмечает Зайцев.

Сдавать в аренду помещения кафе и ресторанов также стали гораздо чаще — в 2,5 раза за месяц, и на 92% по сравнению с апрелем-маем 2021 года.

«Если говорить о спросе, то он также значительно вырос — за месяц в 2,2 раза и в 1,5 раза в сравнении с аналогичным периодом 2021 года. Стоимость сдачи объекта падает. Так, за предыдущий месяц и год она уменьшилась на 16,8%», — поясняет эксперт.

Президент региональной гильдии риелторов Олег Перевалов в разговоре с РБК Калининград пояснил, что ситуация на рынке коммерческой недвижимости чуть лучше, чем на рынке жилой.

Несмотря на ситуацию, интересные локации с большой проходимостью и парковками пользуются спросом на покупку и аренду. «Не таким как раньше, но там хотя бы какая-то жизнь теплится», — объясняет риелтор.

Небольшим спросом пользуются маленькие помещения — бизнес из крупных помещений переезжает на площади поменьше.

«Есть жизнь на Марсе, но не такая как хотелось бы собственникам. Потому что те, кто сейчас ищет помещения, у них выбора побольше, есть из чего выбирать и можно торговаться», — говорит Перевалов.

По его словам, после 24 февраля с калининградского рынка коммерческой недвижимости ушли инвесторы. Сейчас интерес к таким площадям идет от прямых покупателей с собственным бизнесом или от тех, у кого уже есть конкретный арендатор — под него и покупают недвижимость.

Эксперт отмечает, что ставки на аренду и продажу коммерческой недвижимости пока не сильно изменились. «Покупатели и арендаторы активно торгуются, и часто сбивают цену, им идут навстречу. Цены и ставки стали более гибкими, но слово “снизилось” пока не употребимо», — считает Олег Перевалов.[10]

Средние цены продажи и ставки аренды коммерческой недвижимости по Калининграду и Калининградской области на февраль 2023 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).

Рисунок 6.9 Средние цены продажи офисной недвижимости

[10] https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/27/06/2022/62b9af1b9a7947307d4edfbd

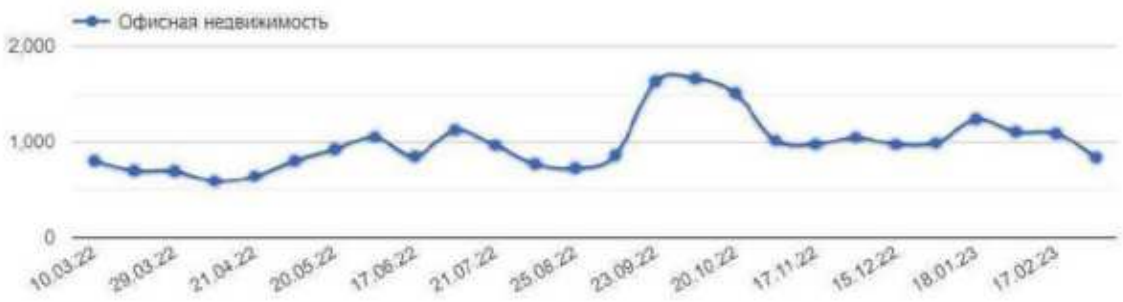


Рисунок 6.10 Средние ставки аренды офисной недвижимости

Рисунок 6.11 Средние цены продажи прочей недвижимости

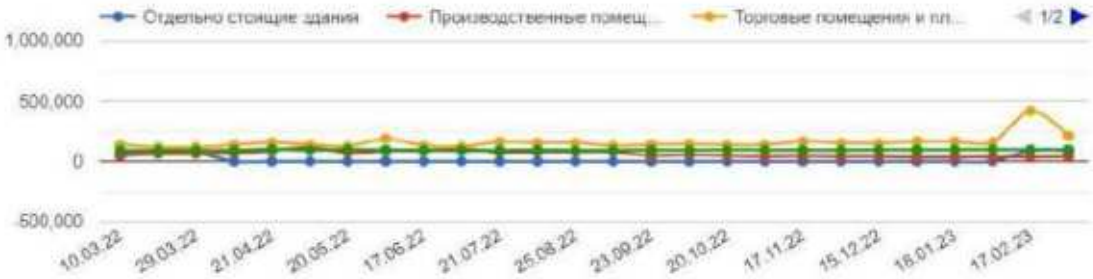


Рисунок 6.12 Средние ставки аренды прочей недвижимости

Наиболее полное представление о коммерческих условиях на рынке коммерческой недвижимости г. Калининград и области в сегментах, аналогичных оцениваемым объектам по состоянию на дату оценки, отражено в таблицах 6.24-6.43 Раздела 6.6, составленных на основании самостоятельного анализа рынка, проведенного Оценщиками, в районе расположения рассматриваемых объектов недвижимости.

6.4 КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА В 2022 Г.[11]

На рынке качественных офисов в Екатеринбурге сохраняется дефицит, поскольку в последние годы новые бизнес-центры почти не строились, констатируют эксперты. Цена аренды помещений класса А за прошлый год выросла на 21%, свободными сегодня остаются всего 1,5% площадей. И ситуация в ближайшее время вряд ли изменится.

По данным аналитического центра Уральской палаты недвижимости, на конец 2022 года общий фонд офисов под аренду в Екатеринбурге составлял 3,1 миллиона квадратных метров. Но из них – менее миллиона в современных офисных центрах: классов А (92 тысячи квадратных метров), В+ (141 тысяча квадратных метров) и В (786 тысяч квадратных метров). И на сегодняшний день качественные площади заняты почти полностью: пустует от 1,5 до 5% помещений. Хотя в феврале 2022 года, когда началась специальная военная операция, существовали опасения, что часть бизнеса

[11] По данным компании https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost

съедет, – они не подтвердились. Существенного оттока арендаторов не произошло, говорят эксперты, но часть компаний малого бизнеса остаются в зоне риска.

«На сегодняшний день на рынке офисов сохраняется дефицит предложения. Для крупной компании найти офис в объектах классов А, В+, В практически невозможно. Уровень вакантных площадей в качественном сегменте – не более 5%. В первую очередь это связано с низкими объемами строительства бизнес-центров на протяжении последних лет, – прокомментировал специалист по коммерческой недвижимости аналитического центра УПН Константин Октаев. – В 2022 году активизировалось строительство нескольких объектов, в основном небольшой площади. Например, начато строительство бизнес-центра на углу Толмачева и Первомайской (около 3 тыс. кв. м). Из более крупных проектов – начато строительство двух объектов в рамках проекта «Екатеринбург-Сити». Также пополнил рынок бывший апартаментный комплекс «Главный проспект» на проспекте Ленина, 8. Он был переформатирован в бизнес-центр класса В+ (около 6500 кв. м). Всего на стадии активного строительства около 90 тысяч квадратных метров офисных площадей в бизнес-центрах, но этого предложения недостаточно, чтобы обеспечить развитие рынка. Потому что большой массив распроданных в нарезку офисных площадей класса В постройки до 2015 года уверенно теряет в качестве».

На фоне этого цены на аренду качественных офисов в 2022 году существенно выросли. В сегменте класса А квадратный метр подорожал на 21% – до 2040 рублей в месяц, в сегменте В+ – на 6% до 1100 рублей. В дальнейшем рост цен прогнозируется в рамках инфляционных показателей.

В 2023 году строительства крупных бизнес-центров тоже не планируется. Девелоперы будут предлагать либо объекты небольшой площади, либо объекты многофункциональной застройки. Некоторые крупные компании будут сами строить себе здания. А небольшие будут искать помещения, расположенные в жилых комплексах, хотя таких крайне мало, особенно – в центре Екатеринбурга.[12]

На сегодняшний день Екатеринбург входит в число самых привлекательных городов для инвестиций в коммерческую недвижимость.

Горожанам нравится большое количество магазинов и точек общепита, которые расположены в шаговой доступности. Руководство города тоже понимает необходимость развития инфраструктуры и обязывает застройщиков возводить не только многоквартирные дома, но и детсады, школы и площадки для игр, спорта и отдыха.

В последние несколько лет, в крупных городах растет число кондитерских, баров, ресторанов и др. Однако, не все заведения закрепляются — около 30-40% закрывается, не проработав года.

Ротация арендаторов, смена форматов и направлений торговли в стрит-ритейле достаточно высокая — предприниматели пробуют и тестируют разные идеи. Общественное питание, уличная торговля и сфера услуг растут там, где есть платежеспособный спрос. Но есть и другие факторы, и связаны они с уровнем развития рынка недвижимости, строительством новых современных объектов и перераспределением торговых операторов. Процессы насыщения рынка, рост конкуренции и появление новых современных площадей освободили старые помещения на городских улицах, снизили ставки аренды и позволили предпринимателям запускать новые проекты и экспериментировать.

Участники строительного рынка Екатеринбурга отмечают рост интереса к сегменту стрит-ритейл, бизнес готов заходить на площадки, расположенные не только в центре города, но и в отдаленных районах — при наличии там достаточного трафика и сформированной инфраструктуры.

В Екатеринбурге все отчетливее вырисовывается тренд открывать объекты уличной торговли и услуг в спальных районах. Это большие жилые массивы, создающиеся для жизни, а не для деловой активности. Для предпринимателей здесь понятная аудитория с нужным уровнем дохода.

Спрос на нежилые площади, расположенные на первых этажах новостроек, постоянно растет.

Открыть торговую точку, салон красоты или аптеку можно и в незаселенном доме, рассчитывая на жителей окрестных домов.

Наблюдаемый рост спроса на нежилые помещения связан с тем, что они позволяют создать инфраструктуру как самого дома, так и квартала или микрорайона. Обычно на первых этажах новостроек открывают аптеку, салон красоты, продуктовые магазины и кабинеты стоматологии.

На первом этаже можно также открыть кафе, фитнес-клуб, офисы различных агентств,

[12] https://newdaynews.ru/ekaterinburg/786020.html

юридическую консультацию или нотариальную контору.

Таким образом, помещения свободного назначения на первых этажах жилых домов — достаточно популярный формат для многих видов бизнеса. Это объясняется, во-первых, возможностью беспрепятственного и быстрого доступа в помещение с улицы, что особенно важно для компаний, ориентирующихся на большой поток клиентов. Во-вторых, если жилой комплекс расположен на первой линии домов и имеет хорошую видимость с улицы, то высокая проходимость будет обеспечивать дополнительный поток клиентов, а также легкость в нахождении фирмы. Такие помещения пользуются особым спросом. Многие инвесторы предпочитают покупать их и потом сдавать в аренду, так как в последнее время арендный бизнес становится более популярным.

В основном покупателей интересуют помещения с отдельным входом в жилых комплексах, расположенных вблизи крупных транспортных магистралей, имеющие хорошие визуальные показатели, т. е. расположенные на первой линии домов. Важна также близость к метро и остановкам общественного транспорта, т. е. в первую очередь покупателей интересуют места с высокой проходимостью и хорошей пешеходной доступностью.

В помещениях формата встроенных помещений на центральных торговых коридорах наиболее активными арендаторами выступают предприятия общественного питания. В спальных районах по-прежнему продолжают развиваться демократические сетевые рестораны и продуктовые супермаркеты, сетевые аптеки и магазины детских товаров, салоны красоты и детские центры.

Наиболее востребованы помещения от 50 до 80 кв. м.22 Это универсальный размер как для частных инвесторов, так и для конечного пользователя. Ведь с одной стороны такая площадь оптимальна практически для всех направлений малого бизнеса в сфере торговли и услуг, а с другой – общая цена помещения не выходит за рамки бюджета многих частных инвесторов. Наибольший спрос со стороны инвесторов на помещения площадью до 50 кв. м. (55%), торговые сети ориентированы на площади более 110 квадратов (в общем объеме их порядка 30%), остальное — помещения площадью 50-100 метров.

Основными ценообразующими факторами для данного сегмента недвижимого имущества являются: местоположение, общая площадь и/или размер офиса, наличие отдельного входа, выход на красную линию, качество внутренней отделки, наличие витринных окон и др.

По итогам 2022 года в Екатеринбурге было представлено более 2900 объектов офисной, торговой, производственно-складской недвижимости и недвижимости свободного назначения. При этом количество предложений по аренде недвижимости в 2 раза превысило предложения по продаже.

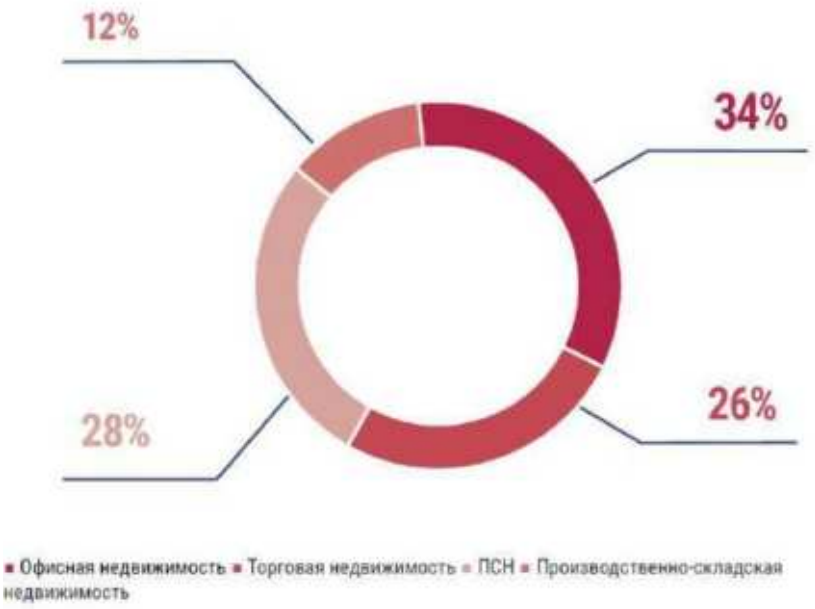


Рисунок 6.13 Распределение заявленных предложений коммерческой недвижимости к продаже по итогам 2022 г.

Наибольший объем предложенной к реализации недвижимости — офисного назначения (34%), на втором месте недвижимость свободного назначения (28%), далее следует торговая

недвижимость (26%) и производственно-складская недвижимость (12%).

На рынке аренды коммерческой и производственно-складской недвижимости г. Екатеринбурга по итогам I квартала 2022 года преобладают предложения офисного назначения (37%), на втором месте торговая недвижимость (27%), далее следует недвижимость свободного назначения (20%) и производственно-складская (16%).

Среди предложений по продаже офисной недвижимости Екатеринбурга было выявлено, что наибольшая доля представленных на рынке объектов расположена на территории Орджоникидзевского района (22%), практически равная доля предложений — в Кировском районе (18%), Ленинском (18%), Верх-Исетском (16%) и Железнодорожном (11%). На остальные районы пришлось от 7% до 8% предложений по продаже. Отдельно стоит отметить, что на территории Академического района не было обнаружено предложений по продаже офисной недвижимости.

Похожая ситуация складывается на рынке аренды офисной недвижимости Екатеринбурга. Наибольшая доля по аренде офисной недвижимости приходится на Орджоникидзевский район (20%), такой же процент — в Кировском и Ленинском районах. Наименьшую долю занимает Академический район —около 1% всех предложений.

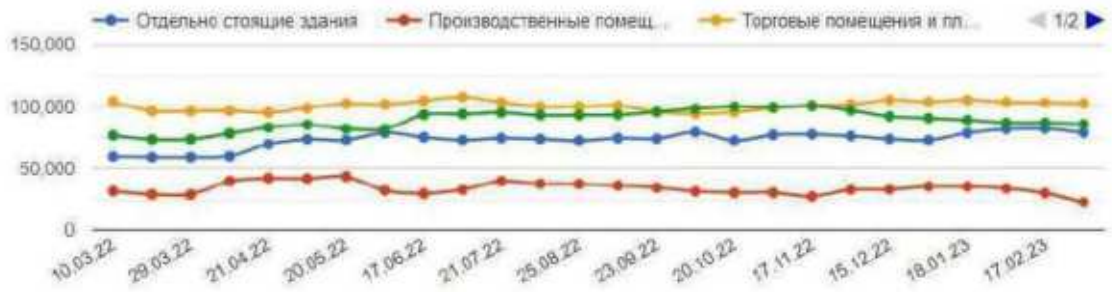
Практически половину рынка аренды торговой недвижимости занимают Кировский (23%) и Ленинский (23%) районы. Наименьшее количество предложений по аренде торговой недвижимости распределились, практически равномерно, между тремя районами — Академическим (5%), Верх-Исетским (6%) и Октябрьским (7%).

На рынке продажи недвижимости свободного назначения в Екатеринбурге лидируют районы: Кировский (21%) и Ленинский (20%). На долю остальных районов приходится от 1% до 15% объектов свободного назначения города.

Аналогичная ситуация складывается и на рынке аренды недвижимости свободного назначения. Количество предложений преобладает в Кировском и Ленинском районах (по 22%) Наименьшую долю занимает Академический район — около 3% всех предложений.

Ввиду отсутствия аналитической информации по ценам продаж и ставкам аренды коммерческой недвижимости в г. Екатеринбург по состоянию на дату оценки, Оценщиками были проанализированы данные за период с 1 кв. 2022 по февраль 2023 г. портала «Restate.ru».

Средние ставки по продаже коммерческой недвижимости по Екатеринбургу за вышеуказанный период представлены на графиках ниже (руб./кв. м).



Источник: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy

Рисунок 6.14 Средние ставки по продаже коммерческой недвижимости по Екатеринбургу

Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Екатеринбургу на февраль 2023 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м/мес.).

Источник: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1

Рисунок 6.15 Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Екатеринбургу

Таким образом, Оценщики пришли к выводу, что коммерческие условия с марта 2022 г. по февраль 2023 г. практически не изменились.

Ниже справочно приведены средние цены продажи и аренды по итогам 1 кв. 2022 г. Наиболее полное представление о коммерческих условиях на рынке коммерческой недвижимости в сегментах, аналогичных оцениваемым объектам по состоянию на дату оценки, отражено в таблицах 6.24-6.43 Раздела 6.6, составленных на основании самостоятельного анализа, рынка, проведенного Оценщиками, в районе расположения рассматриваемых объектов недвижимости.

Таблица 6.16 Средняя стоимость продажи и аренды коммерческой недвижимости по итогам 1 квартала 2022 г.

Коммерческая недвижимость						
	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м²	Средняя стоимость, руб./м²	Максимальная стоимость, руб./м²	Минимальная арендная ставка, руб./м²/год	Средняя арендная ставка, руб./м²/год	Максимальная арендная ставка, руб./м²/год
Офисная недвижимость	16 076	62 583	149 598	3 040	7 946	17 962
Торговая недвижимость	28 376	95 138	215 194	4 354	10 022	24 172
Недвижимость свободного назначения	26 751	81 270	175 630	2 564	8 528	35 338
Производственно-складская недвижимость	10 533	48 439	91 940	1 797	6 171	10 668

Таблица 6.17 Стоимость предложений о продаже и арендные ставки 1 кв.м. офисной недвижимости на рынке Екатеринбурга по районам города по итогам I квартала 2022 г.

Офисная недвижимость						
Район	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м²	Средняя стоимость, руб./м²	Максимальная стоимость, руб./м²	Минимальная арендная ставка, руб./м²/год	Средняя арендная ставка, руб./м²/год	Максимальная арендная ставка, руб./ м²/год
Академический район	-	-	-	7 680	11 976	14 400
Верх-Исетский район	549	74 995	200 000	4 445	8 944	20 160
Железнодорожный район	15 000	83 500	200 390	2 400	7 200	17 400
Кировский район	28 653	70 000	200 000	2 000	8 000	18 000
Ленинский район	28 653	69 937	200 000	2 000	7 886	18 000
Октябрьский район	442	91 500	112 300	2 040	7 560	20 800
Орджоникидзевский район	25 309	65 000	159 091	1 320	6 600	20 533
Чкаловский район	30 000	45 732	125 000	2 438	5 400	14 400

Таблица 6.18 Стоимость предложений о продаже и арендные ставки 1 кв.м. торговой недвижимости на рынке Екатеринбурга по районам города по итогам I квартала 2022 г.

Торговая недвижимость						
Район	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м²	Средняя стоимость, руб./м²	Максимальная стоимость, руб./м²	Минимальная арендная ставка, руб./м²/год	Средняя арендная ставка, руб./м²/год	Максимальная арендная ставка, руб./ м²/год
Академический район	89 971	119 222	137 356	8 907	12 000	16 800
Верх-Исетский район	30 000	83 073	182 660	6 600	10 572	17 143
Железнодорожный район	30 193	90 879	219 899	3 926	10 200	30 000
Кировский район	21 739	105 264	275 000	3 600	9 600	24 000
Ленинский район	21 739	105 264	275 000	3 600	9 600	24 000
Октябрьский район	560	97 088	210 000	2 640	8 400	21 429
Орджоникидзевский район	25 309	73 560	202 020	1 957	9 600	36 000
Чкаловский район	7 500	86 757	219 619	3 600	10 200	24 000

Таблица 6.19 Стоимость предложений о продаже и арендные ставки 1 кв.м. недвижимости свободного назначения на рынке Екатеринбурга по районам города по итогам I квартала 2022 г.

Недвижимость свободного назначения						
Район	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м²	Средняя стоимость, руб./м²	Максимальная стоимость, руб./м²	Минимальная арендная ставка, руб./м²/год	Средняя арендная ставка, руб./м²/год	Максимальная арендная ставка, руб./ м²/год
Академический район	99 934	106 147	112 360	4 194	12 000	16 800
Верх-Исетский район	7 931	80 751	291 045	4 800	8 886	14 400
Железнодорожный район	1 280	70 660	163 415	1 200	8 054	18 000
Кировский район	16 975	89 474	202 874	2 400	8 280	18 000
Ленинский район	16 975	89 474	202 874	2 400	8 280	18 000
Октябрьский район	29 504	80 049	210 000	3 000	7 215	129 996
Орджоникидзевский район	25 309	63 192	149 927	1 200	8 308	52 077
Чкаловский район	16 099	70 409	219 619	1 320	7 200	15 429

6.5 КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОРОНЕЖ И ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2022[13]

В последнее десятилетие возросла инвестиционная привлекательность г. Воронежа. Одной из основных сфер вложения стала коммерческая недвижимость. Рынок коммерческой недвижимости Воронежской области представлен офисными, торговыми, производственными и складскими помещениями. Ежегодно открываются новые магазины и офисные помещения в городах области. За последние 5–7 лет г. Воронеж и Воронежская область прошли путь от полного отсутствия современных офисных центров до появления масштабных проектов с интересной концепцией, яркой архитектурой и планами развития.

Возросший спрос населения области привел к строительству новых торговых центров. Теперь они имеются в каждом районе города. Воронеж стал лидером в Черноземье по обеспеченности коммерческой недвижимостью. Также город занял 6-е место в рейтинге российских городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями.

В списке по офисному сегменту недвижимости Воронеж стал 10-м, получив 85 баллов. Аналогичную позицию столица Черноземья заняла по показателю недвижимости ритейл-сегмента, где оценка города составила 76 баллов. Рынок складской недвижимости в Воронеже получил оценку в 79 баллов.

Несмотря на то, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость демонстрирует хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока. По мнению аналитиков рынка в ближайшее время будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем целевые ставки капитализации останутся неизменными. На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области говорит о том, что в области отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: https://www.cian.ru/, https://www.avito.ru/ и др.

Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет недвижимость офисного назначения – 34%, на втором месте недвижимость свободного назначения – 33%, далее следуют недвижимость торгового назначения – 18%, складская (11%) и производственная (4%).

13 По данным компании https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости г. Воронежа представлен следующими объектами:

- Помещения на первых этажах жилых домов, относящиеся к нежилому фонду, а также реконструированный жилой фонд — наиболее распространенная группа объектов;
- Административные здания промышленных предприятий, бывших НИИ или иных организаций, реконструированные общежития, бывшие детские сады и иные объекты недвижимости советской постройки;
- Современные объекты коммерческой недвижимости (офисная недвижимость, торговая и офисно-торговые объекты);
- Производственно-складские объекты.

Строительство новых объектов коммерческой недвижимости сдерживается отсутствием строительных площадок в центральной части города и недостатком инвестиционных ресурсов. Объекты класса «А» на рынке коммерческой недвижимости города практически отсутствуют. В большинстве своем коммерческая недвижимость города представлена объектами класса «В», «В-» и объектами класса «С». Анализируя предложения объектов коммерческой недвижимости класса, можно сделать вывод о том, что подобные объекты представлены во всех районах города, за исключением производственно-складских объектов по продаже в центральном районе города.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости Воронежа по всем зонам, по состоянию на 1 полугодие 2022 года, представлены в таблицах ниже.

Таблица 6.20 Средняя стоимость коммерческой недвижимости г. Воронеж по районам и сегментам

Район населенного пункта	Офисы	Помещения свободного назначения	Торговая	Производственная	Складская
	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	руб./м² в год	руб./м² в год	руб./м² в год	руб./м² в год	руб./м² в год
Железнодорожный	5 450	4 910	7 200	3 513	3 600
Левобережный	6 000	6 529	9 600	4 183	3 120
Ленинский	8 114	7 980	14 400	3 858	3 921
Центральный	9 000	11 053	12 600	5 816	6 000
Коминтерновский	6 600	7 091	9 011	3 734	3 592
Советский	5 760	4 895	6 720	4 183	3 600

Таблица 6.21 Средняя стоимость коммерческой недвижимости г. Воронеж по районам и сегментам

Район населенного пункта	Офис		Помещение свободного назначения		Торговая	
	Аренда		Аренда		Аренда	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	руб./м²	руб./м²	руб./м² в год	руб./м² в год	руб./м²	руб./м²
Железнодорожный	3 000	12 000	1 231	12 000	3 000	13 781
Левобережный	2 400	11 112	1 800	18 000	3 600	18 000
Ленинский	2700	96 000	1 200	21 600	3 858	42 000
Центральный	2 250	20 028	2 625	30 000	2 625	28 986
Коминтерновский	2 118	17 981	1 250	24 000	3 600	120 000
Советский	2 760	12 000	1 690	15 000	3 750	16 364

На продажу чаще предлагаются отдельно стоящие административные здания площадью 500 – 1 500 кв. м. В аренду же, наоборот, в основном сдаются помещения свободного назначения площадью от 10 до 100 кв. м.

В отраслевой структуре спроса на качественные офисные площади г. Воронежа и Воронежской области наибольшую активность проявляют компании финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг.

Спрос на аренду активнее смещается в сторону качественных офисных помещений в профессиональных бизнес-центрах. Достаточно устойчивым спросом пользуются помещения с удачным месторасположением в административных зданиях класса С. Популярность "автономных" офисов, располагающихся на первых этажах жилых домов, также сохраняется.

Основную долю спроса в этом сегменте офисной недвижимости продолжают формировать "офисы продаж": отделения банков, страховых и инвестиционных компаний, турагентства, агентства недвижимости и пр. Расположение на первой линии домов, наличие прилегающей территории и парковки, а также состояние помещения и объем вложений в ремонт по-прежнему влияют на принятие решения об аренде или покупке в сегменте "автономных" офисов.

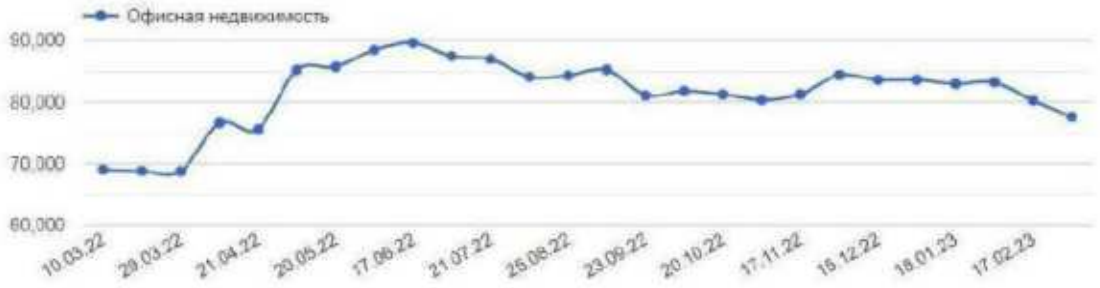
На текущий момент наиболее активные арендаторы — компании производственного, финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг. Сделки предварительной аренды площадей в строящихся офисных объектах г. Воронежа практически не заключаются, готовое предложение по-прежнему превалирует над реальным спросом. Свободные помещения есть практически в любом бизнес-центре города, вопрос — в наличии требуемой для арендатора площади, от чего и может возникать ощущение дефицита на рынке офисной недвижимости города.

Наиболее востребованы офисные помещения от 101 кв. м.

Офисная недвижимость Воронежской области представлена различными ценовыми категориями. Самые дорогие объекты сосредоточены в городах с наибольшей численностью населения, с развитой инфраструктурой, расположены на первых этажах и на первой линии центральных улиц.

Ввиду отсутствия аналитической информации по ценам продаж и ставкам аренды коммерческой недвижимости в Воронежской области по состоянию на дату оценки, Оценщиками были проанализированы данные за период с 1 кв. 2022 по февраль 2023 г. портала «Restate.ru».

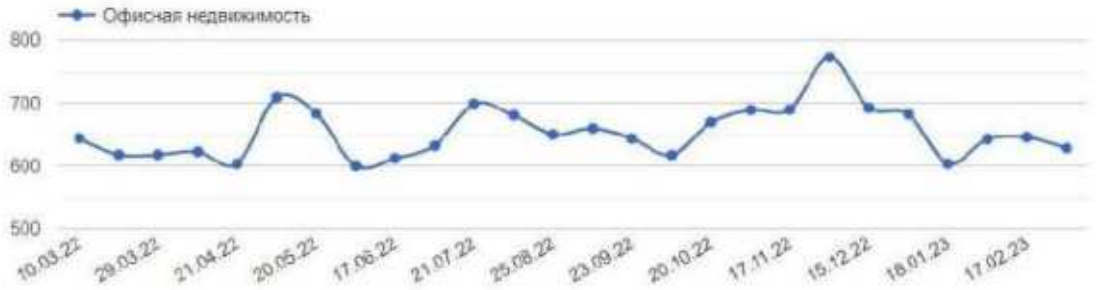
Средние цены продажи офисной недвижимости по Воронежской области по состоянию на февраль 2023 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).



Источник: https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/

Рисунок 6.22 Средние цены продажи офисной недвижимости по Воронежской области

Средние ставки по аренде офисной недвижимости по Воронежской области по состоянию на февраль 2023 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).



Источник: https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/

Рисунок 6.23 Средние ставки по аренде офисной недвижимости по Воронежской области

Наиболее полное представление о коммерческих условиях на рынке коммерческой недвижимости в сегментах, аналогичных оцениваемым объектам по состоянию на дату оценки, отражено в таблицах 6.24-6.43 Раздела 6.6, составленных на основании самостоятельного анализа Оценщиков в районе расположения рассматриваемых объектов недвижимости.

6.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стоимость продажи на рынке коммерческой недвижимости в городах России сильно варьируется — от минимальных значений в небольших населенных пунктах до дорогих высококачественных объектов в крупных городах.

Рынок в небольших городах только развивается и еще не сформирован как цивилизованный рынок недвижимости. В основном организации и частные лица пользуются информацией, публикуемой в газетах, интернет-источниках, частично сделки купли-продажи осуществляются посредством агентств недвижимости, подробной информацией о рынке участники рынка не владеют.

Далее в Отчете приводится краткое описание рынка недвижимости Воронежской и Калининградской областей, в границах которых расположены объекты, входящие в состав Объекта оценки, а также обзор рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга.

Оценщиками были проанализированы предложения по продаже и аренде зданий/помещений с сопоставимыми характеристиками в районе расположения рассматриваемых объектов, актуальные на даты оценки. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщики основывались на данных базы недвижимости Авито, Циан, Яндекс недвижимость, онлайн база недвижимости портала «100Realt.ru». Данные результата проведенного анализа приведены в таблицах ниже.

Фактические данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки приведены в соответствующих таблицах настоящего Отчета. Сделок с сопоставимыми объектами недвижимости на дату оценки в открытых источниках Оценщику найти не удалось.

Таблица 6.24 Предложения по продаже объектов офисного (свободного) назначения в г. Лиски

Предложение	1	2	3
Тип объекта	помещение	здание	здание
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Город	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, Фестивальная ул., 19/4	Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 1
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Наличие витринных окон	нет	нет	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	без отделки	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Этажность/этаж	2	2/цоколь	1
Площадь помещения, кв. м	355,2	1050	225,00
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	9 000 000	35 000 000	8 500 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**25 338**	**33 333**	**37 778**
Ссылка на предложение	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/282230199/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/281049022/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/267446055/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	**25 338- 37 778**		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	**32 150**		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Лиски варьируются от 25 338 до 37 778 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 32 150 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Лиски на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит. Также приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были использованы все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.*

Таблица 6.25 Предложения по аренде объектов офисного (свободного) назначения в г. Лиски

Предложение	1	2	3	4	5
Тип объекта	Помещение	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Офисное/Свободное назначение	Офисное/Свободное назначение	Офисное/Свободное назначение	Офисное/Свободное назначение	Офисное/Свободное назначение
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Город	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 44	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. 40 лет Октября, 50	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Свердлова, 61А
Линия домов	1-ая линия	вторая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Наличие отдельного входа	да	нет	нет	да	нет
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет

Предложение	1	2	3	4	5
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность/Этаж	1/цоколь	2 этажа	2 и 3	цоколь	3
Площадь помещения, кв. м	250	1200	256-692	121,5	150
Ставка аренды с НДС, руб.	4 200	3 240	4 800	4 938	4 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН	НДС включен	УСН
Наличие коммунальных/эксплуатационных платежей в арендной ставке	Отдельно/ отдельно	Отдельно/ отдельно	Отдельно/ отдельно	Отдельно/ отдельно	Отдельно/ отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	4 200	3 240	4 800	4 938	4 000
Ссылка на предложение	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268537315/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/262716369/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/260751570/	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_121.5_m_2580684240	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2458113784
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	**3 200- 4 938**				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	**3 982**				

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в центре г. Лиски варьируются от 3 200 до 4 938 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 3 982 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны объекты наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (местоположению, площади, состоянию, расположению на этаже).*

Таблица 6.26 Предложения по продаже гаражей в г. Лиски

Предложение	1	2	3	4	5
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Титова, 30	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, 4-я Парковая ул.	Воронежская область, Лиски, ул. Маршала Жукова	Воронежская область, Лиски, ул. Чайковского	Воронежская область, Лиски
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь, кв. м	24	24	26	26	26
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	550 000	470 000	600 000	520 000	400 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**22 917**	**19 583**	**23 077**	**20 000**	**15 385**
Ссылка на предложение	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2793962236	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2176517483	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26m_2502820315	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_2515473562	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_1360018041

Предложение	1	2	3	4	5
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	15 385- 23 077				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	20 192				

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Лиски варьируются от 15 385 до 23 077 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, и состояния. Средняя цена предложения составляет 20 192 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были использованы все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.*

Таблица 6.27 Предложения по продаже объектов офисного (свободного) назначения в г. Нововоронеж

Предложение	1	2	3	4	5
Тип объекта	помещение	здание	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Нововоронеж, Набережная ул., 6А	Воронежская область, Нововоронеж, Воронежское ш., 3	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 7А	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 7б	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Наличие отдельного входа	да	нет	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	без отделки	без отделки
Этажность/этаж	1	1	1	1	цоколь
Площадь помещения, кв. м	361,7	600	400	450,5	208
Плотность застройки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	23 900 000	30 000 000	12 000 000	14 700 000	7 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС включен	УСН	УСН	НДС включен	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**66 077**	**50 000**	**30 000**	**32 630**	**33 654**
Ссылка на предложение	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/279298640/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/278526655/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263112440/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/268369543/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260414695/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	30 000- 66 077				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	42 472				

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Нововоронеж варьируются от 30 000 до 66 077 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 42 472 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Лиски на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит. Также приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам.*

Оцениваемое здание не эксплуатируется и требует проведения косметического ремонта. В качестве аналогов были использованы наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (местоположению, площади, состоянию).

Таблица 6.28 Предложения по аренде объектов офисного (свободного) назначения в г. Нововоронеж

Предложение	1	2	3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение
Дата предложения / сделки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Наличие отдельного входа	да	нет	да
Наличие витринных окон	нет	да	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	без отделки	стандартная/среднее состояние	без отделки
Этажность/Этаж	1	1	1
Площадь помещения, кв. м	450	145	250
Ставка аренды с НДС, руб.	6 534	6 621	6 576
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	включены	отдельно	включены
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	включены	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	**6 534**	**6 621**	**6 576**
Ссылка на предложение	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/263157080/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267998752/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/263157080/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	**6 534 - 6621**		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	**6 577**		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в г. Нововоронеж в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 6 534 до 6 621 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 6 577 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что рынок аренды аналогичных объектов в г. Лиски на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит.*

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.29 Предложения по продаже гаражей в г. Нововоронеж

Предложение	1	2	3	4	5
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж, Восточная ул., 2В	Воронежская область, Нововоронеж, промышленная зона Восточная	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Гаражная
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Площадь, кв. м	30	30	30	30	30
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	280 000	230 000	350 000	190 000	250 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**9 333**	**7 667**	**11 677**	**6 333**	**8 333**
Ссылка на предложение	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2635412672	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2398576963	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_478938885#extended	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2682076002	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	**8 333- 11 677**				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	**8 667**				

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Нововоронеж варьируются от 8 333 до 11 677 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, и состояния. Средняя цена предложения составляет 8 667 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были использованы все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.*

Таблица 6.30 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Черняховск

Предложение	1	2	3	4	5
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	здание
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 7	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 19А	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 7	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, Ленинградская ул., 16А

Предложение	1	2	3	4	5
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж	4	1	1, 2, цоколь	3	1
Площадь помещения, кв.м	1843,7	74,5	1 160,00	1 139,00	87,40
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	84 814 800	4 200 000	40 000 000	45 000 000	3 500 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**46 002**	**56 376**	**34 483**	**39 508**	**40 046**
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/282805933/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/281921241/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1139_m_2826285721	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_87.4_m_2850042928
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м/год	**34 483 – 56 376**				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	**43 283**				

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже объектов свободного назначения в центре г. Черняховск варьируются от 34 483 до 56 376 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 43 283 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Черняховск на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит. Также приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.*

Таблица 6.31 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Черняховск

Предложение	1	2	3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Дата предложения / сделки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 3	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Наличие отдельного входа	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да

Предложение	1	2	3
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	46	50,9	70
Ставка аренды с НДС, руб.	8 348	8 251	10 286
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС включен	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	**8 348**	**8 251**	**10 286**
Ссылка на предложение	https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-46-m-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-3-6669986	https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/torgovaya-ploschad-50-m-chernyahovskiy-g-o-3799198	https://100realt.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	**8 251- 10 286**		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	**8 962**		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Черняховск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 8 251 до 6 10 286 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 8 962 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что рынок аренды аналогичных объектов в г. Черняховск на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит.*

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.32 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Советск

Предложение	1	2	3
Тип объекта	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35	Калининградская область, г Советск , , ул. Победы, 46	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 35
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность	1	1	подвал, 1 этаж
Площадь помещения, кв. м	81	1395	136,2
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	4 999 000	55 816 000	6 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**61 716**	**40 011**	**44 053**

Предложение	1	2	3
Ссылка на предложение	https://100realt.ru/sovetsk/prodam-torgovuyu-ploschad-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-35-10293519	https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploschad-2060-m2-ulitsa-pobedy-46-331565	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275593808/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	**40 011- 61 716**		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	**48 593**		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже объектов свободного назначения в центре г. Советск варьируются от 40 011 до 61 716 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 48 593 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Советск на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит. Также приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.*

Таблица 6.33 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Советск

Предложение	1	2	3	4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Дата предложения / сделки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 42	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 30А	Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Ленина, 8
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	69,5	130	271	250
Ставка аренды с НДС, руб.	8 633	7 846	5 760	9 600
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС включен	НДС включен	УСН	НДС включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	включены
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	включены	отдельно	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	**8 633**	**7 846**	**5 760**	**9 600**
Ссылка на предложение	https://100realt.ru/sovetsk/arenda-ofisa-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-42-8097912	https://100realt.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/275977516/	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_250_m_2075243877
Диапазон ставок аренды, с НДС, руб./кв. м/год	**5 760 – 9 600**			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	**7 960**			

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Советск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 5 760 -9 600руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 7 960 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что рынок аренды аналогичных объектов в г. Советск на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит.*

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.34 Предложения по продаже объектов офисного назначения в г. Балтийск

Предложение	1	2	3
Тип объекта	здание	помещение	здание
Назначение объекта	административное / свободное назначение	административное / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	Калининградская область, Балтийск, Садовая ул.	Калининградская область, Балтийск, ул. Л. Некрасова, 3
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная
Этажность	1 / подвал	1	2
Площадь, кв. м	460	63	473
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	25 750 000	5 000 000	24 900 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**55 978**	**79 365**	**52 643**
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/280424168/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/273063151/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	**52 643- 79 365**		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	**62 662**		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже объектов офисного назначения г. Балтийск варьируются от 52 643 до 79 365 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 62 662 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Балтийск на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит. Также приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.*

Таблица 6.35 Предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Балтийск

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение
Дата предложения / сделки	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, ул. Чехова, 40	Калининградская область, Балтийск, Садовая ул., 14	Калининградская область, Балтийск, проспект Ленина, 67
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Наличие отдельного входа	нет	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	нет	да
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	без отделки	стандартная	стандартная
Этаж расположения	3 / подвал	1	2	1
Площадь помещения, кв. м	348,1	60,0	68,7	31,0
Ставка аренды с НДС, руб.		8 400	8 400	9 677
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)		УСН	УСН	НДС включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)		включены	включены	включены
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)		отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	**8 400**	**8 400**	**9 677**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282302859/	https://realty.ya.ru/offer/5200622013758577185/?isExact=YES&source=serp_offers_item
Диапазон ставок аренды, с НДС, руб./кв. м/год	**8 400 – 9 677**			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	**8 826**			

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Балтийск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 8 400 до 9 677 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 8 826руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что рынок аренды аналогичных объектов в г. Балтийск на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит.*

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были использованы все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.36 Предложения по продаже объектов офисного назначения в г. Калининград (Ленинградский район, Ленинский проспект, 28)

Предложение	1	2	3	4	5	6
Тип объекта	здание	здание	помещение	помещение	здание	здание
Назначение объекта	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Эпроновская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Юрия Гагарина, 72А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 19	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. 9 Апреля, 88А	Калининградская область, Калининград, Московский пр-т, 24 р-н Ленинградский	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 225 р-н Ленинградский
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	без отделки	без отделки
Этажность	3	2	1	3	8 этажей	3 этажа
Площадь, кв. м	553,00	1215	450,4	180	5230,1	3658,8
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	85 000 000	119 000 000	45 040 000	18 900 000	261 505 000	261 505 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС включен	УСН	НДС включен	УСН	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**153 707**	**97 942**	**100 000**	**105 000**	**50 000**	**68 055**
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269137627/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/280045796/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283194576/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_5230_m_2643001328	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3658.8_m_2792199866
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	**50 000 – 153 707**					
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	**95 784**					

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже объектов офисного назначения г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 50 000 до 153 707 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 95 784 руб./кв. м с НДС. Приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки, кроме 1, 5 и 6, так как объект 1 расположен в другом районе (Московском, а объекты 5 и 6 представляют собой недавно построенные здания без отделки).*

Таблица 6.37 Предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Калининград (Ленинградский район, Ленинский проспект, 28)

Предложение	1	2	3	4
Тип объекта	Помещение	Помещение	здание	Помещение
Назначение объекта	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение
Дата предложения / сделки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Театральная ул., 35	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 14	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красная ул., 63А
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	отделка "премиум"	отделка "премиум"	без отделки	стандартная
Этаж расположения	1	8	1,2,3	1
Площадь, кв. м	242,5	223	270	108,5
Ставка аренды с НДС, руб.	12 372	11 400	12 000	12 166
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	НДС включен	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	12 372	11 400	12 000	12 166
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345555/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/279960199/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/280408415/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/277027970/
Диапазон ставок аренды, с НДС, руб./кв. м/год	**11 400 – 12 372**			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	**11 985**			

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 11 400 до 12 372 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 11 985 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что на дату оценки предложение по аренде офисных зданий в районе расположения рассматриваемого объекта сопоставимой площади ограничено на дату оценки. Поэтому в качестве аналогов использовались также помещения.*

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки, кроме 4, так как объект расположен в другом районе (Центральном, и представляет собой помещение небольшой площади).

Таблица 6.38 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Калининград (Центральный район, Проспект Мира, 72-72а)

Предложение	1	3	3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 13	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Москвина, 1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 27
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположение	1	1	4
Площадь помещения, кв. м	84	97	135,1
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	9 500 000	11 000 000	9 500 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	с НДС	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**113 095**	**113 402**	**70 318**
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276906403/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/273640482/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345909/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	**70 000 – 113 402**		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	**95 784**		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 70 000 до 113 402 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 95 784 руб./кв. м с НДС. Приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.*

Таблица 6.39 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград (Центральный район, Проспект Мира, 72-72а)

Предложение	1	2	3	4	5
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Дата предложения / сделки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 75	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 68	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 60	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 1

Предложение	1	2	3	4	5
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	нет
Наличие витринных окон	да	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	премиум	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1 и 2	2	цоколь	2
Площадь помещения, кв.м	75	116,8	335	490	74
Ставка аренды с НДС, руб.	12 000	14 384	8 418	12 000	9 600
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	включены	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	включены	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	12 000	14 384	8 418	12 000	9 600
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268306602/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/283166590/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/272645996/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/283450086/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269221299/
Диапазон ставок аренды, с НДС, руб./кв. м/год	**8 418 – 12 000**				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	**11 280**				

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 8 418 до 12 000 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 11 280 руб./кв. м/год с НДС.*

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки.

Таблица 6.40 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Калининград (Московский район, ул. Ульяны Громовой, 40 -50)

Предложения	1	2	3	4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Лилии Иванихиной, 7А	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул., 5	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул., 100	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Автомобильная ул., 24
Линия домов	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала	внутри квартала
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да

Предложения	1	2	3	4
Наличие витринных окон	да	да	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	без отделки	стандартная
Этаж расположение	1	1	1	цоколь
Площадь помещения, кв.м	31	82,8	21,8	41,5
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	3 700 000	15 750 000	2 990 000	6 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**119 355**	**190 217**	**137 156**	**144 578**
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/282115452/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276185396/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283480500/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275218422/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	**119 355 – 190 217**			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	**133 011**			

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 119 355 до 190 217руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 133 011 руб./кв. м с НДС. Приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.*

Таблица 6.41 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград (Московский район, ул. Ульяны Громовой, 40-50)

Предложение	1	2	3	4	5	6
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 103	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 69	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Киевская ул., 72
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1	1	1	1
Площадь помещения, кв. м	125	258,7	76	55,2	257,5	23,5
Ставка аренды с НДС, руб.	24 000	24 000	25 200	19 565	31 200	24 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно

Предложение	1	2	3	4	5	6
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	24 000	24 000	25 200	19 565	31 200	24 000
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912545/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912544/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278861987/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268477560/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/273008868/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282916939/
Диапазон ставок аренды, с НДС, руб./кв. м/год	19 565 – 25 200					
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	24 661					

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 19 565 до 25 200 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 24 661 руб./кв. м/год с НДС.*

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки, кроме 2 и 5, так как объекты имеют большую площадь, чем у объекта оценки. При наличии достаточного количества предложений по аренде помещений сопоставимой площади, объекты 2 и 5 были исключены.

Таблица 6.42 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Екатеринбург (Чкаловский район, ул. Щербакова,47)

Предложение	1	2	3	4	5	6	7	8
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Дата предложения / сделки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Месторасположение (адрес)	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Павлодарская, 52	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, Самоцветный б-р, 5	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, Родонитовая ул., 36	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, Тбилисский б-р, 17	Расположение Свердловская область, Екатеринбург,р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, ул. Юлиуса Фучика, 3	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Якутская ул., 10	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский микрорайон Уктус	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский микрорайон Уктус, ул. Мраморская, 27
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Наличие отдельного входа	нет	да	да	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет	да	нет	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее

Предложение	1	2	3	4	5	6	7	8
Тип отделки	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	Без отделки	Без отделки
Этаж расположение	1	1	1	1	1 и 2	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	93,4	96,4	95	114,8	800	80	162,9	110,6
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	7 000 000	9 800 000	11 200 000	10 330 000	58 000 000	5 600 000	14 600 000	6 900 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**74 946**	**101 660**	**117 895**	**89 983**	**72 500**	**70 000**	**89 626**	**62 387**
Ссылка на предложение	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/283341719/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_vystavochnyy_zal_2361706420	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_95_m_2742109253	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_114.8_m_2575116053	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_800_m_2678620704	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_universalnogo_pomescheniya_2674296982	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/272924079/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/278027828/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	**62 387 – 117 895**							
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	**89 297**							

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Екатеринбург в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 62 387 до 117 895 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 89 297 руб./кв. м с НДС. Приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам.*

В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки, кроме 7 и 8, так как объекты представляют собой помещения в новых недавно введенных в эксплуатацию жилых комплексах и не имеют отделки.

Таблица 6.43 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Екатеринбург (Чкаловский район, ул. Щербакова,47)

Предложение	1	2	3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение / свободное назначение
Дата предложения / сделки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Месторасположение (адрес)	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Самолетная, 33	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Мраморская	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Павлодарская, 52

Предложение	1	2	3
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия второстепенной улицы
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	нет
Наличие витринных окон	да	да	нет
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	Стандартная отделка/среднее	без отделки	Стандартная отделка/среднее
Этаж расположения	1	1	1
Площадь помещения, кв. м	109,8	102,5	51,3
Ставка аренды с НДС, руб.	7 541	8 195	7 018
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	**7 541**	**8 195**	**7 018**
Ссылка на предложение	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/283191253/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/278582778/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/278219666/
Диапазон ставок аренды, с НДС, руб./кв. м/год	**7 018 – 8 195**		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	**7 585**		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: *Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Екатеринбург в районе расположения рассматриваемого объекта (чкаловский район, мкр. Уктус) на дату оценки ограничено и варьируются от 7 018 до 8 195 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 7 585 руб./кв. м/год с НДС.*

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

6.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

1. Аналитическая информация о рынке сегментов недвижимости аналогичных оцениваемым в районе расположения Объекта оценки (г. Лиски, г. Нововоронеж, г. Черняховск, г. Советск, г. Балтийск), по состоянию на дату оценки в открытых источниках крайне ограничена, рынки не активны и находятся в стадии становления. Оценщики опирались на собственный анализ рынка в соответствующем сегменте в районе местоположения рассматриваемых объектов (анализ фактических предложений).
2. На дату оценки рынок недвижимости находится в состоянии ожидания, сказываются последствия неопределенности, вызванные пандемией COVID-19 и СВО. Продавцы не спешат снижать цены предложения, даже, если объект недвижимости не относится в высоколиквидному. Сроки экспозиции по аналогичным Объекту оценки объектам недвижимости на дату оценки составляют от 8 до 10 месяцев в зависимости от активности рынка в городе расположения объекта.
3. Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Екатеринбург в (Чкаловский район, мкр. Уктус) на дату оценки ограничено и варьируются от 7 018 до 8 195 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 7 585 руб./кв. м/год с НДС.
4. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Екатеринбург в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 62 387 до 117 895 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 89 297 руб./кв. м с НДС.
5. Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в Московском районе расположения варьируются от 19 565 до 25 200 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 24 661 руб./кв. м/год с НДС.
6. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в Московском районе варьируются от 119 355 до 190 217руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 133 011 руб./кв. м с НДС.
7. Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в Центральном районе варьируются от 8 418 до 12 000 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 11 280 руб./кв. м/год с НДС.
8. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в Центральном районе варьируются от 70 000 до 113 402 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 95 784 руб./кв. м с НДС.
9. Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Калининград в Ленинградском районе варьируются от 11 400 до 12 372 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 11 985 руб./кв. м/год с НДС.
10. Цены предложения по продаже объектов офисного назначения г. Калининград в Ленинградском районе варьируются от 50 000 до 153 707 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 95 784 руб./кв. м с НДС.
11. Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Балтийск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 8 400 до 9 677 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 8 826руб./кв. м/год с НДС.
12. Цены предложения по продаже объектов офисного назначения г. Балтийск варьируются от 52 643 до 79 365 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 62 662 руб./кв. м с НДС.
13. Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Лиски варьируются от 25 338 до 37 778 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 32 150 руб./кв. м с НДС.

14. Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в центре г. Лиски варьируются от 3 200 до 4 938 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 3 982 руб./кв. м/год с НДС.
15. Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Лиски варьируются от 15 385 до 23 077 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 20 192 руб./кв. м с НДС.
16. Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Нововоронеж варьируются от 30 000 до 66 077 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 42 472 руб./кв. м с НДС.
17. : Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в г. Нововоронеж в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 6 534 до 6 621 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 6 577 руб./кв. м/год с НДС.
18. Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Нововоронеж варьируются от 8 333 до 11 677 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 8 667 руб./кв. м с НДС.
19. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения в центре г. Черняховск варьируются от 34 483 до 56 376 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 43 283 руб./кв. м с НДС.
20. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения в центре г. Советск варьируются от 40 011 до 61 716 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 48 593 руб./кв. м с НДС.
21. Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Советск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 5 760 -9 600руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 7 960 руб./кв. м/год с НДС.
22. Приведенные цены не учитывают скидку на торг, а также различия по ценообразующим факторам, которые будут проанализированы Оценщиками при расчете справедливой стоимости объекта оценки и внесены соответствующие корректировки.

6.8 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос и предложение – ведущие факторы, которые регулируют любой рынок товаров и услуг. Взаимодействие этих факторов влияет на формирование рынка покупателей или рынка продавцов. Главным движущим фактором развития рынка является конкуренция среди продавцов. Она действует в том числе на рынке недвижимости, и это приводит к балансу спроса и предложения. Но здесь имеются особенности, выяснение которых возможно в результате анализа всей совокупности факторов, влияющих на рынок. Главная роль принадлежит: макроэкономическим факторам, политической ситуации в стране и в регионах, общеэкономической ситуации и текущему положению на финансовом рынке. Если влияние макроэкономических факторов сравнительно стабильно, тогда картина на рынке недвижимости, дающей доход, определяют микроэкономические факторы.

Факторы, которые определяют размер спроса на недвижимость:

- степень платежеспособности населения;
- колебания численности населения (в прошлом, сейчас и прогнозируемые тенденции);
- колебания в процентном соотношении между группами населения с разными уровнями образованности, уровнями миграции, числом браков и разводов;
- изменения вкусов и предпочтений населения. Они становятся важным фактором спроса. Но в пределах любого рынка недвижимости уловить колебания во вкусах и предпочтениях потребителей трудно, и большинство профессионалов в недвижимости полагаются в их определении на интуицию. Поскольку вкусы и предпочтения очень субъективны, их сложно описать и прогнозировать количественно, и чаще всего их определяют с помощью специальных социологических опросов;
- условия и степень доступности финансирования.

Факторы, которые определяют величину предложения. Они охватывают:

- присутствие резерва пустующих недвижимых объектов в целевом сегменте рынка;
- наличие объемов новых строительных объектов и затрат на них, включая:
- темпы строительства (им определяются объемы нового жилья);
- состояние строительной индустрии, степени его влияния на уровень затрат (оно определяет доступность и стоимость факторов производства);
- текущие и прогнозируемые изменения строительных технологий, их вероятное воздействие на затраты; соотношение строительных расходов и стоимости продаж объектов;
- расходы по улучшению неосвоенных участков земли и наличие их предложения.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку офисно-торговой недвижимости.

Таблица 6.44. Ценообразующие факторы и интервалы значений

№	Наименование ценообразующего фактора	Вес фактора	Интервал значений, %
1	Местоположение	0,29	10-60
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	1-50
3	Расположение относительно красной линии	0,08	1-10
4	Физическое состояние здания	0,06	5-15
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	5-20
6	Наличие отдельного входа	0,06	5-60
7	Состояние отделки	0,05	5-20
8	Ограниченность доступа к объекту	0,04	5-15
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	5-25
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	10-25
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	5-20
12	Материал стен	0,04	5-40
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	5-30
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	1-40
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	5-30

Источник: составлено Оценщиками

Количество факторов, оказывающих влияние на цены весьма велико, наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки, в качестве параметров по которым сопоставляются подобные объекты и подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки, если аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

Более подробно описание корректировок по основным ценообразующим факторам будет описано в Разделах 8 и 9 Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Термины и определения в соответствии с федеральными стандартами оценки

Согласно положениям ФСО I, ФСО II, ФСО III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий в соответствии с заданием на оценку подтвержденное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

Допущение - предположение, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которого отсутствуют основания считать обратное, принимаемое как верное в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки.

Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Существенность - представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Методические рекомендации по оценке - методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Наиболее эффективное использование - представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Текущее использование - представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация - представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа - объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа - представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затратный подход – 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.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, запрашиваема, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость - мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Виды стоимости - в соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО №II, определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179).

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив);
- группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Единица учета - степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

Операция на добровольной основе - вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).

Входная цена - цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.

Выходная цена - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.

Участники рынка - покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

a) они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях;

b) они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки;

c) они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством;

d) они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Основной рынок - рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Наиболее выгодный рынок - рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость

актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

a) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования);

b) риск, присущий исходным данным метода оценки; Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми. Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с

использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные не доступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Подтверждаемые рынком исходные данные - исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Исходные данные 1 Уровня - котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.

Исходные данные 3 Уровня - ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

Затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Ожидаемый поток денежных средств - взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Риск невыполнения обязательств - риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

Премия за риск - компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».

Затраты по сделке - расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые

непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:

a) они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.

b) предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).

Транспортные расходы - расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

Остаточная стоимость актива — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования (МСФО 16, п. 6) .

Имущество, занимаемое собственником. Имущество, находящееся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенное для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях (МСФО 40, п. 5).

Инвестиционное имущество. Имущество (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящееся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях;
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (МСФО 40, п. 5).

Балансовая стоимость. Стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения (МСФО 36, п. 6).

Амортизация. Систематическое распределение амортизируемой суммы актива во времени на протяжении срока его полезного использования (МСФО 16, п. 6; МСФО 36, п. 6).

Прочие термины и определения

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

7.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

- 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 (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

7.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Согласно п. 1 ФСО V Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V 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.

7.4 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Оценщики осуществили сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщики изучили количественные и качественные характеристики Объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщиков были применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о рынке, к которому относится объект оценки;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки были предоставлены оценщиками Заказчиком в достаточном объеме. Оценщики делают вывод о достаточности информации для проведения расчетов.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиками при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщики делают вывод о достоверности и достаточности используемой информации для расчетов.

7.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ

Описание подходов к оценки приведено в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

Сравнительный подход

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Доходный подход

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

7.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

7.7 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Согласно п. 22д ФСО №7, для оценки недвижимости в рамках **сравнительного подхода** 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.

Согласно п. 23б ФСО №7, для оценки недвижимости 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.

Согласно п. 24 б) ФСО №7 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 рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Учитывая цель оценки, предполагаемое использование результата, а также вид определяемой стоимости (определение справедливой стоимости Объекта оценки), составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности), необходимо обратиться к требованиям стандарта IFRS 13:

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных. (IFRS 13, п. 61, Методы оценки).

Независимо от используемого способа, цель оценки финансовых инструментов состоит в получении цены, по которой могла бы быть совершена операция на самом благоприятном рынке на дату оценки. Из всех методов оценки, используются такие методы, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Имеющаяся у Оценщиков информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, а также наличие рыночной информации о ценах предложений аналогичных объектов на вторичном рынке, а так же с учетом того что в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, позволяют применить сравнительный и доходный подходы при оценке справедливой стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, который наиболее полно, по мнению Оценщиков, отражает рыночную ситуацию. На дату оценки в районе расположения объекта оценки было найдено достаточное количество предложения по продаже/аренде аналогичных объектов. Рынок аренды гаражей на дату оценки в г. Лиски и г. Нововоронеж сильно

ограничен. Оценщикам не удалось найти достаточное количество предложений по аренде аналогичных оцениваемому объектов. Поэтому оценка справедливой стоимости гаражей проведена только сравнительным подходом.

В рамках доходного подхода использовались метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока.

В рамках настоящего Отчета для оцениваемых объектов недвижимости, сданных в аренду по краткосрочным договорам, а также в случае соответствия текущей ставки аренды по долгосрочному договору рыночной использовался метод капитализации чистого операционного дохода. Для объектов, не эксплуатируемых на дату оценки и не сданных в аренду, также применялся метод капитализации.

Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщики полагают, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

Выбор данного метода обусловлен тем, что объект способен генерировать стабильные денежные потоки от аренды помещений. При этом в открытых источниках имеется рыночная информация по величине операционных расходов, ставкам капитализации и другим параметрам, используемым для расчетов справедливой стоимости объектов методом капитализации.

Для оцениваемых объектов, которые на дату оценки сданы в аренду на основании долгосрочных договоров с изменяющимися условиями аренды, Оценщики применили метод дисконтирования денежных потоков.

Оценка затратным подходом не будет проведена, это обусловлено тем, что при оценке недвижимости затратным подходом существуют определенные проблемы с качеством и достоверностью исходной информации. Доходность инвестора, вкладывающего средства в строительство коммерческих объектов, сильно зависит от особенностей местоположения. В открытых источниках существуют усредненные данные о величине прибыли предпринимателя, и чтобы корректно рассчитать прибыль инвестора, необходимы рыночные данные о стоимости строительства и стоимости продажи зданий аналогичного класса, имеющие закрытый характер.

Объект оценки не относится к объектам специального назначения и использования. Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки, характеризуется высокой активностью. Данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке достаточно. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

Таким образом, принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, сравнительный и доходный подходы являются возможными для оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода – метод капитализации и метод дисконтирования.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно п. 9 ФСО V основными этапами сравнительного подхода являются следующие:

1) Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки.

2) Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них.

3) Расчет рыночной стоимости путем проведения:

- сравнительного анализа количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

- внесения в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

- согласования скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

При реализации сравнительного подхода в настоящем Отчете Оценщик придерживается вышеописанной последовательности.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Поскольку объекты недвижимости различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения объектов-аналогов и объекта оценки требуется привести имеющиеся данные об объектах к единому знаменателю, которым может быть либо физическая единица (цена (или арендная ставка) за единицу площади: например за 1 кв.м, за 1 сотку земли, за 1 куб.м), либо экономическая единица (например, валовой рентный мультипликатор).

Для сегмента рынка, к которому относится Объект оценки наиболее характерной единицей сравнения является цена за единицу площади, выраженная в руб./кв.м.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них

На этапе сбора информации Оценщикам не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки с ценами аналогов Оценщики использовали данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщики справедливо сделали вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиками в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщики гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости объекты выставляются на продажу по конечным ценам. Наличие НДС ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования

брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать объект по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, цены продаж на объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами включающие в себя НДС.

В качестве объектов-аналогов для объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки рассматривались наиболее сопоставимые по основным ценообразующим показателям объекты, по которым удалось уточнить необходимую для проведения расчетов информацию. Выбор объектов-аналогов был ограничен активностью рынка предложений и аренды коммерческой недвижимости рассматриваемых городов.

В ходе анализа к ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и оцениваемыми объектами. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- права собственности на недвижимость;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- функциональное назначение;
- местоположение;
- физические характеристики;
- отклонения от целевого использования.

Первые пять корректировок определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основывается на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта недвижимости по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные.

Для оцениваемых единых комплексов объектов недвижимости, в состав которых входили гаражи, Оценщики при выборе аналогов исходили из допущения о том, что офисные здания и гаражи могут быть реализованы отдельными лотами с учетом доли земельного участка, на которых они расположены.

Описание объектов-аналогов, использованных для расчета справедливой стоимости недвижимого имущества в составе Объектов оценки, и расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода приведены ниже в таблицах.

При расчете справедливой стоимости оценщики подобрали аналоги, по следующим критериям:

- Объекты-аналоги расположены максимально приближено по местоположению к оцениваемым объектам (в том же районе).

- Объекты-аналоги расположены на первой линии главных улиц или второстепенных дорог/второй линии крупных дорог.
- В качестве аналогов были отобраны преимущественно объекты сопоставимой площади. При отличии по данному фактору вносились корректировки на масштаб.
- В качестве аналогов отбирались отдельностоящие здания или помещения сопоставимой этажности, офисного или свободного назначения, сопоставимые по техническому состоянию и уровню отделки.
- Объекты имеют все центральные коммуникации.
- Аналоги выставлены на продажу в основном без мебели и техники.

Таблица 8.1. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	помещение	здание	здание
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, Фестивальная ул., 19/4	Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 1
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/среднее состояние	без отделки	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Этажность/этаж	2/подвал	2	2/цоколь	1
Площадь помещения, кв. м	883,5	355,2	1050	225,00
Площадь первого этажа, кв. м	300,8	0	350	225,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	355,2	350	
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	350	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	0	0	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	9 000 000	35 000 000	8 500 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**-**	**25 338**	**33 333**	**37 778**
Ссылка на предложение	-	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/282230199/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/281049022/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/267446055/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	помещение	здание	здание
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	25 338	33 333	37 778
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	22 391	29 456	33 384
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	22 391	29 456	33 384
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	22 391	29 456	33 384
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	22 391	29 456	33 384
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	22 391	29 456	33 384
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, Фестивальная ул., 19/4	Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 1
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 391	29 456	33 384
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	**-**	**4,95%**	**0,00%**	**4,95%**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	23 499	29 456	35 037
Площадь, кв.м	883,50	355,20	1 050,00	225,00
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-23,00%**	**0,00%**	**-23,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 094	29 456	26 978
Площадь первого этажа, кв. м	300,80	0,00	350,00	225,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,40	355,20	350,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	350,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,30	0,00	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**-5,01%**	**-2,12%**	**-3,11%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	17 187	28 832	26 139
Тип объекта	здание	помещение	здание	здание
Корректировка на тип объекта, %	**-**	**9,89%**	**0%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 887	28 832	26 139
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 887	28 832	26 139
Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**-11,22%**	**-11,22%**	**0%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	16 768	25 597	26 139
Тип отделки	стандартная/среднее состояние	без отделки	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Корректировка на тип отделки, %		**26,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 128	25 597	26 139
Отдельный вход	нет	да	нет	нет
Корректировка на отдельный вход, %		**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		19 649	25 597	26 139
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	19 649	25 597	26 139
Весовой коэффициент	-	24,52%	40,47%	35,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		4 818	10 359	9 149

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			24 326	
Общая площадь здания, кв. м			883,50	
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**21 492 021**	
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН			15,50%	
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**18 160 758**	
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			**3 331 263**	

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.3. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Титова, 30	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, 4-я Парковая ул.	Воронежская область, Лиски, ул. Маршала Жукова	Воронежская область, Лиски, ул. Чайковского	Воронежская область, Лиски
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь помещения, кв. м	33,2	24	24	26,00	26,00	26,00
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	550 000	470 000	600 000	520 000	400 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**-**	**22 917**	**19 583**	**23 077**	**20 000**	**15 385**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ссылка на предложение	-	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2793962236	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2176517483	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26m_2502820315	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_2515473562	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_1360018041

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	22 917	19 583	23 077	20 000	15 385
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-11,00%**	**-11,00%**	**-11,00%**	**-11,00%**	**-11,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	20 396	17 429	20 539	17 800	13 693
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	20 396	17 429	20 539	17 800	13 693
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	20 396	17 429	20 539	17 800	13 693
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	20 396	17 429	20 539	17 800	13 693
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	20 396	17 429	20 539	17 800	13 693
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Титова, 30	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, 4-я Парковая ул.	Воронежская область, Лиски, ул. Маршала Жукова	Воронежская область, Лиски, ул. Чайковского	Воронежская область, Лиски
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 396	17 429	20 539	17 800	13 693
Площадь, кв.м	33,20	24,00	24,00	26,00	26,00	26,00
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-8,09%**	**-8,09%**	**-6,16%**	**-6,16%**	**-6,16%**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 746	16 019	19 274	16 704	12 850
Площадь первого этажа, кв. м	33,20	24,00	24,00	26,00	26,00	26,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 746	16 019	19 274	16 704	12 850
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 746	16 019	19 274	16 704	12 850
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 746	16 019	19 274	16 704	12 850
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 746	16 019	19 274	16 704	12 850
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 746	16 019	19 274	16 704	12 850
Сумма корректировок по модулю	-	8,09%	8,09%	-	6,16%	-
Весовой коэффициент	-	33,13%	33,13%	-	33,73%	-
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 211	5 307	Не участвует в взвешивании	5 634	Не участвует в взвешивании
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			17 152			
Общая площадь здания, кв. м			33,20			
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**569 446**			
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН			15,50%			
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**481 182**			
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			**88 264**			

Примечание к таблице: аналоги 3 и 5 не участвуют в взвешивании, так как имеют минимальное и максимальное значения из предложенной выборки.

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.5. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	здание	помещение	здание	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Набережная ул., 6А	Воронежская область, Нововоронеж, Воронежское ш., 3	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 7А	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 7б	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	без отделки	без отделки
Этажность/этаж	2 / подвал	1	1	1	1	цоколь
Площадь помещения, кв. м	1 442,80	361,7	600	400	450,5	208
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	361,7	600	400	450,5	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	0	0	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0	0	208
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0	0	0	0	0
Площадь земельного участка, кв. м	1 844,00		0	0	0	0
Плотность застройки	1,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	23 900 000	30 000 000	12 000 000	14 700 000	7 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	УСН	НДС включен	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**-**	**66 077**	**50 000**	**30 000**	**32 630**	**33 654**
Ссылка на предложение	-	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/279298640/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/278526655/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263112440/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/268369543/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260414695/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	здание	помещение	здание	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	66 077	50 000	30 000	32 630	33 654
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	58 392	44 185	26 511	28 835	29 740
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	58 392	44 185	26 511	28 835	29 740
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	58 392	44 185	26 511	28 835	29 740
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	58 392	44 185	26 511	28 835	29 740
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	58 392	44 185	26 511	28 835	29 740
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Набережная ул., 6А	Воронежская область, Нововоронеж, Воронежское ш., 3	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 7А	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 7б	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	58 392	44 185	26 511	28 835	29 740

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**4,95%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	58 392	44 185	26 511	30 262	29 740
Площадь, кв.м	1 442,80	361,70	600,00	400,00	450,50	208,00
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-23,00%**	**-23,00%**	**-23,00%**	**-23,00%**	**-27,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	44 962	34 022	20 413	23 302	21 710
Площадь первого этажа, кв. м	671,70	361,70	600,00	400,00	450,50	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**-0,23%**	**-0,23%**	**-0,23%**	**-0,23%**	**5,02%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	44 859	33 944	20 366	23 248	22 800
Тип объекта	здание	помещение	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка на тип объекта, %	**-**	**9,89%**	**0,00%**	**9,89%**	**9,89%**	**9,89%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	49 296	33 944	22 380	25 547	25 055
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	49 296	33 944	22 380	25 547	25 055
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	49 296	33 944	22 380	25 547	25 055
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	без отделки	без отделки
Корректировка на тип отделки, %		**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**13,00%**	**13,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	44 366	30 550	20 142	28 868	28 312
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**-7,00%**	**0,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	41 260	30 550	18 732	26 847	26 330
Сумма корректировок по модулю	-	-	33,23%	-	58,07%	61,91%
Весовой коэффициент	-	-	37,51%	-	31,62%	30,87%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м		Не участвует в взвешивании	11 459	Не участвует в взвешивании	8 489	8 128

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			28 076			
Общая площадь здания, кв. м			1 442,80			
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**40 508 053**			
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН			15,50%			
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**34 229 305**			
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			**6 278 748**			

Источник: составлено Оценщиками

Примечание к таблице: аналоги 1 и 3 не участвуют в взвешивании, так как имеют минимальное и максимальное значения из предложенной выборки.

Таблица 8.7. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж, Восточная ул., 2В	Воронежская область, Нововоронеж, промышленная зона Восточная	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Гаражная
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Площадь помещения, кв.м	84,6	30	30	30	30,00	30,00
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	280 000	230 000	350 000	190 000	250 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**-**	**9 333**	**7 667**	11 677	**6 333**	**8 333**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ссылка на предложение		https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2635412672	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2398576963	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_478938885#extended	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2682076002	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.8. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	9 333	7 667	11 677	6 333	8 333
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-11,00%**	**-11,00%**	**-11,00%**	**-11,00%**	**-11,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	8 306	6 824	10 384	5 636	7 416
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	8 306	6 824	10 384	5 636	7 416
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	8 306	6 824	10 384	5 636	7 416
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	8 306	6 824	10 384	5 636	7 416
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	8 306	6 824	10 384	5 636	7 416
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж, Восточная ул., 2В	Воронежская область, Нововоронеж, промышленная зона Восточная	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Гаражная
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	8 306	6 824	10 384	5 636	7 416
Площадь, кв.м	84,60	30,00	30,00	32,00	30,00	30,00
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-23,63%**	**-23,63%**	**-23,63%**	**-23,63%**	**-23,63%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	6 343	5 211	7 930	4 304	5 664
Площадь первого этажа, кв. м	84,60	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	6 343	5 211	7 930	4 304	5 664
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	6 343	5 211	7 930	4 304	5 664
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	6 343	5 211	7 930	4 304	5 664
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	6 343	5 211	7 930	4 304	5 664
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	6 343	5 211	7 930	4 304	5 664
Сумма корректировок по модулю	-	23,63%	23,63%	-	-	23,63%
Весовой коэффициент	-	33,33%	33,33%	-	-	33,33%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м		2 114	1 737	Не участвует в взвешивании	Не участвует в взвешивании	1 888
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			5 739			
Общая площадь здания, кв. м			84,60			
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**485 519**			
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН			15,50%			
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**410 264**			
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			**75 255**			

Источник: составлено Оценщиками

Примечание к таблице: аналоги 3 и 4 не участвуют в взвешивании, так как имеют минимальное и максимальное значения из предложенной выборки.

Таблица 8.9. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение/ свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Павлодарская, 52	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, Самоцветный б-р, 5	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, Родонитовая ул., 36	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, Тбилисский б-р, 17	Расположение Свердловская область, Екатеринбург,р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, ул. Юлиуса Фучика, 3	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Якутская ул., 10
Численность населения, тыс. чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.
Месторасположение (район)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	нет	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	нет	нет	да	нет	да	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее
Этаж расположение	1	1	1	1	1	1 и 2	1
Площадь помещения, кв.м	1 097,00	93,4	96,4	95	114,8	800	80
Площадь первого этажа, кв. м	1 097,00	93,40	96,40	95,00	114,80	400,00	80,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0	0	400	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	7 000 000	9 800 000	11 200 000	10 330 000	58 000 000	5 600 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	**74 946**	**101 660**	**117 895**	**89 983**	**72 500**	**70 000**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/283341719/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_vystavochnyy_zal_2361706420	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_95_m_2742109253	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_114.8_m_2575116053	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_800_m_2678620704	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_universalnogo_pomescheniya_2674296982

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.10. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	74 946	101 660	117 895	89 983	72 500	70 000
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	**-9,50%**	**-9,50%**	**-9,50%**	**-9,50%**	**-9,50%**	**-9,50%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	67 826	92 002	106 695	81 435	65 613	63 350
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	67 826	92 002	106 695	81 435	65 613	63 350
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	67 826	92 002	106 695	81 435	65 613	63 350
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	67 826	92 002	106 695	81 435	65 613	63 350

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	67 826	92 002	106 695	81 435	65 613	63 350
Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Павлодарская, 52	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, Самоцветный б-р, 5	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, Родонитовая ул., 36	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, Тбилисский б-р, 17	Расположение Свердловская область, Екатеринбург,р-н Чкаловский, мкр. Ботаника, ул. Юлиуса Фучика, 3	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Якутская ул., 10
Месторасположение (округ, район, станция метро)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	67 826	92 002	106 695	81 435	65 613	63 350
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	-	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	0,00%	6,82%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	72 452	98 277	113 972	86 989	65 613	67 670
Площадь помещения, кв.м	1 097,00	93,40	96,40	95,00	114,80	800,00	80,00
Корректировка на общую площадь, %	-	-35,00%	-35,00%	-35,00%	-35,00%	0,00%	-35,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	47 094	63 880	74 082	56 543	65 613	43 986
Площадь первого этажа, кв. м	1 097,00	93,40	96,40	95,00	114,80	400,00	80,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0	0	400,00	0
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,04%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	47 094	63 880	74 082	56 543	66 952	43 986
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	47 094	63 880	74 082	56 543	66 952	43 986
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	47 094	63 880	74 082	56 543	66 952	43 986
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	47 094	63 880	74 082	56 543	66 952	43 986
Тип отделки	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее	стандартная отделка/состояние среднее
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	47 094	63 880	74 082	56 543	66 952	43 986
Наличие отдельного входа	да	нет	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**6,38%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	50 099	63 880	74 082	56 543	66 952	43 986
Наличие витринных окон	да	нет	нет	да	нет	да	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %		**10,00%**	**10,00%**	**0,00%**	**10,00%**	**0,00%**	**10,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		55 109	70 268	74 082	62 197	66 952	48 385
Сумма корректировок по модулю	-	58,20%	51,82%	-	51,82%	2,04%	-
Весовой коэффициент	-	21,58%	22,49%	-	22,49%	33,45%	-
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		11 893	15 803	Не участвует в взвешивании	13 988	22 395	Не участвует в взвешивании
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м				64 079			
Общая площадь здания, кв. м				1 097,00			
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.				**70 294 663**			

Источник: составлено Оценщиками

Примечание к таблице: аналоги 3 и 6 не участвуют в взвешивании, так как имеют минимальное и максимальное значения из предложенной выборки.

Таблица 8.11. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Фотография объекта	-			
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 13	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Москвина, 1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 27
Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
Месторасположение (район)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположение	1	1	1	4
Площадь помещения, кв.м	206,5	84	97	135,1
Площадь первого этажа, кв. м	206,5	84	97	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	135,1
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	9 500 000	11 000 000	9 500 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	с НДС	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	**113 095**	**113 402**	**70 318**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276906403/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/273640482/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345909/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	113 095	113 402	70 318
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	99 942	100 213	62 140
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	99 942	100 213	62 140
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	99 942	100 213	62 140
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	99 942	100 213	62 140
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	99 942	100 213	62 140
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 13	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Москвина, 1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 27
Месторасположение (округ, район, станция метро)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	99 942	100 213	62 140
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	**-**	**4,95%**	**4,95%**	**4,95%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	104 889	105 174	65 216
Площадь помещения, кв.м	206,50	84,00	97,00	135,10
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-15,00%**	**-15,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	89 156	89 398	65 216
Площадь первого этажа, кв. м	206,50	84,00	97,00	0,00

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	135,10
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0	0
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**4,17%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	89 156	89 398	67 936
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	89 156	89 398	67 936
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	89 156	89 398	67 936
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	89 156	89 398	67 936
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	89 156	89 398	67 936
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	89 156	89 398	67 936
Наличие витринных окон	да	да	да	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %		**0,00%**	**0,00%**	**10,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м		89 156	89 398	74 730
Сумма корректировок по модулю	-	19,95%	19,95%	19,12%
Весовой коэффициент	-	33,26%	33,26%	33,49%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		29 653	29 734	25 027
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м		84 414		
Общая площадь здания, кв. м		206,50		
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.		**17 431 491**		

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.13. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Лилии Иванихиной, 7А	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул., 5	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул., 100	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Автомобильная ул., 24
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (район)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала	внутри квартала
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	без отделки	стандартная
Этаж расположение	1	1	1	1	цоколь
Площадь помещения, кв.м	39,6	31	82,8	21,8	41,5
Площадь первого этажа, кв. м	39,6	31	82,8	21,8	
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0	41,5
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	3 700 000	15 750 000	2 990 000	6 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	**119 355**	**190 217**	**137 156**	**144 578**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/282115452/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276185396/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283480500/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275218422/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.14. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	119 355	190 217	137 156	144 578
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	105 474	168 095	121 205	127 764
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	105 474	168 095	121 205	127 764
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	105 474	168 095	121 205	127 764
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	105 474	168 095	121 205	127 764
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	105 474	168 095	121 205	127 764
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Лилии Иванихиной, 7А	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул., 5	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул., 100	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Автомобильная ул., 24
Месторасположение (округ, район, станция метро)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	105 474	168 095	121 205	127 764
Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка на линию домов, %	**-**	**9,89%**	**0,00%**	**9,89%**	**9,89%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	115 905	168 095	133 192	140 400
Площадь помещения, кв.м	39,60	31,00	82,80	21,80	41,50
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0,00%**	**4,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	115 905	174 819	133 192	140 400

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь первого этажа, кв. м	39,60	31,00	82,80	21,80	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	31,00	82,80	21,80	41,50
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0		
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0		0
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м.	-	115 905	174 819	133 192	140 400
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
С Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	115 905	174 819	133 192	140 400
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	115 905	174 819	133 192	140 400
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**-11,22%**	**-11,22%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	115 905	155 204	118 248	140 400
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	без отделки	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**26,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	115 905	155 204	148 992	140 400
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	115 905	155 204	148 992	140 400
Наличие витринных окон	да	да	да	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**10,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м		115 905	155 204	148 992	154 440
Сумма корректировок по модулю	-	9,89%	15,22%	47,11%	19,89%
Весовой коэффициент	-	27,64%	26,37%	20,65%	25,34%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м		32 036	40 927	30 767	39 135
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			142 865		
Общая площадь, кв. м			39,60		
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**5 657 454**		

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.15. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	здание	помещение	здание
Назначение объекта	административное / свободное назначение	административное / свободное назначение	административное / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	Калининградская область, Балтийск, Садовая ул.	Калининградская область, Балтийск, ул. Л. Некрасова, 3
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этажность	3 / подвал	1 / подвал	1	2
Площадь помещения, кв.м	348,1	460	63	473
Площадь первого этажа, кв. м	87	306,7	63	236,5
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0	0	236,5
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	87	153,3	0	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	25 750 000	5 000 000	24 900 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**-**	**55 978**	**79 365**	**52 643**
Ссылка на предложение	-	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/280424168/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/273063151/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.16. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	здание	здание	помещение	здание
Назначение объекта	административное / свободное назначение	административное / свободное назначение	административное / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	55 978	79 365	52 643
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-12,45%**	**-12,45%**	**-12,45%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 009	69 484	46 089
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 009	69 484	46 089
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 009	69 484	46 089
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 009	69 484	46 089
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	49 009	69 484	46 089
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	Калининградская область, Балтийск, Садовая ул.	Калининградская область, Балтийск, ул. Л. Некрасова, 3
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 009	69 484	46 089
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	**-**	**0,00%**	**6,18%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 009	73 778	46 089
Площадь здания, кв.м	348,10	460,00	63,00	473,00
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0,00%**	**-30,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 009	51 645	46 089
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	306,70	63,00	236,50
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	0,00	0,00	236,50

Характеристики	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	153,30	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**2,07%**	**-2,01%**	**-2,98%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	50 023	50 607	44 716
Тип объекта	здание	здание	помещение	здание
Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0%**	**11,11%**	**0%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	50 023	56 229	44 716
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	50 023	56 229	44 716
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	50 023	56 229	44 716
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	50 023	56 229	44 716
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0,00%**	**-9,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	50 023	51 168	44 716
Сумма корректировок по модулю	-	2,07%	58,30%	2,98%
Весовой коэффициент	-	37,94%	24,46%	37,60%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		18 979	12 516	16 813
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м		48 308		
Общая площадь здания, кв. м		348,10		
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.		**16 816 015**		
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН		15,50%		
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.		**14 209 533**		
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)		**2 606 482**		

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.17. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35	г Советск,Советск, ул. Победы, 46	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 35
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность	подвал, 1 этаж	1	1	подвал, 1 этаж
Площадь помещения, кв.м	251,7	81	1395	136,2
Площадь первого этажа, кв. м	135,1	81	1395	136,2
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0	0	есть подвал
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	4 999 000	55 816 000	6 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**-**	**61 716**	**40 011**	**44 053**
Ссылка на предложение	-	https://100realt.ru/sovetsk/prodam-torgovuyu-ploschad-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-35-10293519	https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploschad-2060-m2-ulitsa-pobedy-46-331565	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275593808/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.18. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 716	40 011	44 053
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	54 538	35 358	38 930
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	54 538	35 358	38 930
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	54 538	35 358	38 930
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	54 538	35 358	38 930
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	54 538	35 358	38 930
Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35	г Советск,Советск, ул. Победы, 46	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 35
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	54 538	35 358	38 930
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	54 538	35 358	38 930
Площадь, кв.м	251,70	81,00	1 395,00	136,20
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-15,00%**	**24,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	46 357	43 844	38 930
Площадь первого этажа, кв. м	135,10	81,00	1 395,00	136,20
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,60	0,00	0,00	есть подвал
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	**-10,19%**	**-10,19%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	41 633	39 376	38 930
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	41 633	39 376	38 930
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	41 633	39 376	38 930
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	41 633	39 376	38 930
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	41 633	39 376	38 930
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	41 633	39 376	38 930
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Корректировка на наличие витринных окон, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м		41 633	39 376	38 930
Сумма корректировок по модулю	-	25,19%	34,19%	0,00%
Весовой коэффициент	-	31,40%	29,29%	39,31%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	13 073	11 533	15 303
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м		39 909		
Общая площадь здания, кв. м		251,70		
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.		**10 045 095**		
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН		15,50%		
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.		**8 488 105**		
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)		**1 556 990**		
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м (НДС не облагается)		**1 068**		

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (30 457/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			**12 816**	
Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (197 368/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			**224 280**	

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.19. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	здание
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 7	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 19А	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 7	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, Ленинградская ул., 16А
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	нет	нет	да	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж	1	4	1	1, 2, цоколь	3	1
Площадь помещения, кв.м	416,3	1843,7	74,5	1 160,00	1 139,00	87,40
Площадь первого этажа, кв. м	416,3	0	74,5	386,7	0	87,40
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	1843,7	0	386,7	1 139,00	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	386,7	0,00	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	84 814 800	4 200 000	40 000 000	45 000 000	3 500 000

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	**-**	**46 002**	**56 376**	**34 483**	**39 508**	**40 046**
Ссылка на предложение	-	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/282805933/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/281921241/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1139_m_2826285721	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_87.4_m_2850042928

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.20. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	здание
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	46 002	56 376	34 483	39 508	40 046
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**	**-11,63%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	40 652	49 819	30 473	34 913	35 389
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	40 652	49 819	30 473	34 913	35 389
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	40 652	49 819	30 473	34 913	35 389
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	40 652	49 819	30 473	34 913	35 389
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	40 652	49 819	30 473	34 913	35 389

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 7	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 19А	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 7	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, Ленинградская ул., 16А
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	40 652	49 819	30 473	34 913	35 389
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала
Корректировка на линию домов, %	**-**	**-4,50%**	**-4,50%**	**0,00%**	**-4,50%**	**4,95%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	38 823	47 577	30 473	33 342	37 141
Площадь, кв.м	416,30	1 843,70	74,50	1 160,00	1 139,00	87,40
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**15,00%**	**-30,00%**	**15,00%**	**15,00%**	**-30,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	44 646	33 304	35 044	38 343	25 999
Площадь первого этажа, кв. м	416,30	0,00	74,50	386,70	0,00	87,40
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	1 843,70		386,70	1 139,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00		0,00	386,70	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**4,17%**	**0,00%**	**4,51%**	**4,17%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	46 508	33 304	36 624	39 942	25 999
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	здание
Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-9,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	46 508	33 304	36 624	39 942	23 659
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	46 508	33 304	36 624	39 942	23 659
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	46 508	33 304	36 624	39 942	23 659
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	46 508	33 304	36 624	39 942	23 659

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	46 508	33 304	36 624	39 942	23 659
Наличие витринных окон	да	нет	нет	да	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %		**10,00%**	**10,00%**	**0,00%**	**10,00%**	**10,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м		51 159	36 634	36 624	43 936	26 025
Сумма корректировок по модулю	-	-	44,50%	19,51%	33,67%	-
Весовой коэффициент	-	-	30,39%	36,75%	32,86%	-
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м		Не участвует в взвешивании	11 133	13 459	14 437	Не участвует в взвешивании
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м				39 029		
Общая площадь здания, кв. м				416,30		
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.				**16 247 773**		

Источник: составлено Оценщиками

Примечание к таблице: аналоги 1 и 5 не участвуют в взвешивании, так как имеют минимальное и максимальное значения из предложенной выборки.

Таблица 8.21. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	здание	здание	здание	помещение	помещение	здание
Назначение объекта	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Эпроновская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Юрия Гагарина, 72А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 19	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. 9 Апреля, 88А	Калининградская область, Калининград, Московский пр-т, 24 р-н Ленинградский
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (район)	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	да	нет	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	отделка "премиум"	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	без отделки
Этажность	5 / цоколь	3	2	1	3	8 этажей
Площадь помещения, кв. м	2 299,40	553,00	1215	450,4	180	5230,1
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	184,3	607,5	450,4		653,8
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	368,70	607,5		180	4576,3
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,4	0	0	0	0	0
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	85 000 000	119 000 000	45 040 000	18 900 000	261 505 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен	УСН	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	**153 707**	**97 942**	**100 000**	**105 000**	**50 000**
Ссылка на предложение	-	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269137627/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/280045796/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283194576/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_5230_m_2643001328

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.22. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	
Тип объекта	здание	здание	здание	помещение	помещение	здание
Назначение объекта	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	153 707	97 942	100 000	105 000	50 000
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	**-12,45%**	**-12,45%**	**-12,45%**	**-12,45%**	**-12,45%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	134 570	85 748	87 550	91 928	43 775
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	134 570	85 748	87 550	91 928	43 775
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	134 570	85 748	87 550	91 928	43 775

Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	
Дата предложения	10.03.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	134 570	85 748	87 550	91 928	43 775
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	134 570	85 748	87 550	91 928	43 775
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Эпроновская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Юрия Гагарина, 72А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 19	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. 9 Апреля, 88А	Калининградская область, Калининград, Московский пр-т, 24 р-н Ленинградский
Месторасположение (округ, район, станция метро)	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский
Корректировка на местоположение, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	134 570	85 748	87 550	91 928	43 775
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	**0,0000%**	**0,0000%**	**0,0000%**	**0,0000%**	**0,0000%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	134 570	85 748	87 550	91 928	43 775
Площадь здания, кв.м	2 299,40	553,00	1 215,00	450,40	180,00	5 230,10
Корректировка на общую площадь, %	-	**-13,00%**	**-12,00%**	**-13,00%**	**-29,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	117 076	75 458	76 169	65 269	43 775
Площадь первого этажа, кв. м	403,30	184,30	607,50	450,40	0,00	653,80
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	368,70	607,50	0,00	180,00	4 576,30
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Площадь подвальных помещений, кв. м		0,00	0,00	0,00	0,00	0
Корректировка на соотношение площадей, %	-	**-0,85%**	**-0,52%**	**0,47%**	**-1,50%**	**-1,26%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	116 081	75 066	76 527	64 290	43 223
Тип объекта	здание	здание	здание	помещение	помещение	здание
Корректировка на тип объекта, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**11,11%**	**11,11%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	116 081	75 066	85 029	71 433	43 223
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	116 081	75 066	85 029	71 433	43 223
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	116 081	75 066	85 029	71 433	43 223
Тип отделки	отделка "премиум"	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	без отделки
Корректировка на тип отделки, %		**19,00%**	**19,00%**	**19,00%**	**19,00%**	**50,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	138 136	89 329	101 185	85 005	64 835
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	да	нет	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	138 136	89 329	94 102	85 005	64 835
Сумма корректировок по модулю	-	-	31,52%	50,58%	60,61%	-
Весовой коэффициент	-	-	37,14%	32,44%	30,42%	-
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м		Не участвует в взвешивании	33 177	30 527	25 859	Не участвует в взвешивании
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			89 563			
Общая площадь здания, кв. м			2 299,40			
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**205 941 162**			
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН			15,50%			
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			**174 020 282**			
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			**31 920 880**			

Источник: составлено Оценщиками

Примечание к таблице: аналоги 1 и 5 не участвуют в взвешивании, так как имеют минимальное и максимальное значения из предложенной выборки.

Обоснование корректировок к Таблицам 8.1 – 8.22

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. Состав передаваемых прав на здание/помещение и земельный участок под зданием;
2. Условия продажи;
3. Снижение цены в процессе торгов;
4. Местоположение в черте населенного пункта (район крупного города, центр или окраина прочих населенных пунктов);
5. Функциональное назначение;
6. Линия расположения домов;
7. Площадь здания/помещения;
8. Распределение площади по этажам;
9. Тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
10. Техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
11. Наличие отдельного входа;
12. Наличие витринных окон;
13. Физическое состояние здания;
14. Тип и состояние отделки;

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права обшей долевой собственности на объекты недвижимого имущества. В случае, если объем прав на земельный участок под оцениваемыми зданиями отличался от объема прав объектов-аналогов, Оценщики в качестве аналогов подобрали объекты недвижимости с аналогичными правами (право собственности) Корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Размер корректировки на снижение стоимости предложения определен в зависимости от города расположения и функционального назначения оцениваемого объекта недвижимости.

Корректировка на торг для офисной недвижимости рассчитана как среднее значение по двум рыночным источникам информации. Корректировка на торг для офисно-торговой недвижимости определена как среднее значение между показателями для офисной и торговой недвижимости.

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-31, ноябрь 2022, табл. 1.3.2,
- Справочник оценщика недвижимости -2023. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

Корректировка на торг для гаражей определена на основании Онлайн-справочника СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2023 г. для городов группы Б.

Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 8.23. Расчет скидки на торг при продаже

Источник	Значение по источнику (верхнее значение диапазона)	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Индивидуальный гараж		
Статриелт, 01.01.2023, Группа Б	-11%	-11%
Офисная недвижимость		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-16%	-12,45%
СРД-31, ноябрь 2022 г. под ред. Яскевича, Средние города	-8,9	
Помещения свободного назначения, офисно-торговая недвижимость		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-14,40	-11,63%
СРД-31, ноябрь 2022 г. под ред. Яскевича, Средние города	-8,85%	
Справочник оценщика недвижимости -2023. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг. Города миллионники (кроме Москвы и С-П)	-10%	-9,5%
СРД-31, ноябрь 2022 г. под ред. Яскевича, Екатеринбург	-9%	

Источник: составлено Оценщиками

Оценщиками применяется максимальное значение скидок на торг при аренде и продаже, так как согласно аналитическим обзорам ведущих консалтинговых компаний ставки аренды и цены продаж в Москве снижаются существенно в результате переговоров. Оценщики считают, что тенденции на рынке офисное недвижимости г. Москвы, присущи также рынкам коммерческой недвижимости в других городах России.

«Участники рынка, говорят, что реальная ситуация с арендными ставками выглядит иначе: запрашиваемые ставки, о которых и идет речь в отчетах, практически не меняются, но договоры заключаются на других условиях, поскольку в процессе переговоров арендодатели соглашаются на дисконт и дают другие преференции. Снижать заявленные ставки собственники пока не готовы из-за опасений, что это может обрушить рынок и спровоцировать требования более существенных скидок.

Ситуацию на офисном рынке можно назвать парадоксальной: на фоне постоянно растущей вакансии запрашиваемые ставки аренды не снижаются — это следует из отчетов аналитиков о состоянии сегмента по итогам трех кварталов 2022 года.

«Самые большие дисконты на рынке происходят во время переговоров, ставки корректируются постепенно — но, безусловно, вниз, — добавляет президент AREA Николай Винидиктов. — Происходят ротации, и постепенно рынок будет стабилизироваться с плавной корректировкой вниз на 10-15%».

«В процессе переговоров цены снижаются максимум на 10–15%, не больше», — отмечает директор по продажам агентства недвижимости Point Estate Роман Амелин.[14]

Таблица 8.24. Значения корректировки на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	2-3 (2,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (3,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	2-5 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (5,5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	7-10 (8,5)	3-6 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Средние по крупным городам в ноябре 2022 г.	**3,7**	**6,1**	**5,3**	**8,6**	**5,0**	**8,6**	**6,3**	**9,7**	**10,1**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)
Ставрополь	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	10-12 (11)
Тверь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2022 г.	**4,2**	**7,2**	**5,2**	**8,8**	**5,4**	**8,9**	**6,4**	**10,2**	**10,9**

Источник: СРД-31, ноябрь 2022 г. под ред. Яскевича

Таблица 8.25. Значения корректировки на торг

Справочник оценщика недвижимости 2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг

2.1. Офисная недвижимость

Таблица 13. Скидка на торг для цены продажи по объектам офисной недвижимости по состоянию на 01 июл, %

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	6,8	5,0	3,0	10,0
2	г. Санкт-Петербург	8,3	10,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,2	5,0	0,4	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,8	5,0	0,0	13,5
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	7,1	5,0	0,8	16,0

Справочник оценщика недвижимости 2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг

2.2. Торговая недвижимость

Таблица 20. Скидка на торг для цены продажи по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	5,9	5,0	2,5	10,0
2	г. Санкт-Петербург	6,7	5,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4	5,0	0,0	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,7	5,0	1,6	10,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	6,2	5,0	0,0	12,8

Источник: Справочник оценщика недвижимости -2023. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

[14] Статья «Скидки любят тишину: аренда коммерческой недвижимости «тайно» подешевела (https://www.forbes.ru/biznes/479932-skidki-lubat-tisinu-arenda-kommerceskoj-nedvizimosti-tajno-podesevela)

Таблица 8.26. Корректировка на торг для гаражей

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2023 года

Источник: Онлайн справочник Статриэлт по состоянию на 01.01.2023 г. www.statrielt.ru

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр или окраина, район крупного города)

В качестве аналогов подбирались объекты, расположенные расположены в одинаковых районах (микрорайонах) городов расположения оцениваемых объектов, либо в одинаковых ценовых зонах, поэтому корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на линию расположения домов

Объекты недвижимости, локально расположенные на первой («красной») линии домов, имеют преимущество в уровне трафика перед объектами недвижимости, расположенными внутри квартала. Таким образом, локальное расположение относительно «красной» линии домов является существенным ценообразующим фактором для коммерческих объектов недвижимости.

Поскольку оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги имеют различия в локальном местоположении, требуется применение корректировки.

В рамках настоящего Отчета Оценщики применяет трехуровневый критерий локального расположения домов, определенный аналитическим изданием АБН, дополнительно предусматривающий расположение объекта на второстепенной улице.

Корректировка для объектов на первой линии второстепенных улиц принята как половина значения корректировки для объекта, расположенного на «красной» линии домов.

Корректировка для помещений свободного назначения рассчитана на основании данных для торговой недвижимости.

Корректировка на локальное расположение была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 80, 84.

Таблица 8.27. Корректировка на красную линию

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[9]

Таблица 80. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,83	0,96
2	Санкт-Петербург	0,88	0,82	0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,74	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,81	0,94
5	города с населением до 500 тыс. чел	0,89	0,83	0,95

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[10]

Таблица 84. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел	0,91	0,88	0,95

Таким образом, корректировка для помещений свободного назначения в г. Екатеринбург, для объектов аналогов, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила 6,82% =(1/0,88-1)/2.

Корректировка для помещений свободного назначения в г. Калининград, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила 4,95% =(1/0,91-1)/2, расположенных внутри квартала 9,89 =(1/0,91-1).

Корректировка для офисных объектов аналогов в г. Балтийск, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила 6,18% =(1/0,89-1)/2.

Корректировка для помещений свободного назначения в г. Черняховск, расположенных на первой линии главных улиц по сравнению с первой линией второстепенной улицы, составила -4,50% =(0,91/1-1)/2.

Корректировка на площадь (масштаб)

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

Размер корректировки на масштаб для оцениваемых объектов офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)» под редакцией Л.А. Лейфера по диапазонам площадей для объектов офисного и торгового назначения в зависимости от города расположения (для городов-миллионников, кроме Москвы и Санкт-Петербурга и городов с численностью населения менее 500 тыс. чел.)

Таблица 8.28. Корректировки на масштаб

Таблица 227. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел.(за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
Объект оценки	до 125	1.00	1.15	1.29	1.44	1.47	1.81
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.11	1.25	1.27	1.57
	от 300 до 750	0.78	0.90	1.00	1.12	1.14	1.40
	от 750 до 1500	0.69	0.80	0.89	1.00	1.02	1.25
	от 1500 до 5000	0.68	0.79	0.88	0.98	1.00	1.23
	от 5000	0.55	0.64	0.71	0.80	0.81	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв.м. до 6750кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 231. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.60
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв.м. до 1875кв.м.

Таблица 237. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел.(за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.07	1.19	1.30	1.63	1.74
	от 50 до 125	0.93	1.00	1.11	1.21	1.54	1.62
	от 125 до 300	0.84	0.90	1.00	1.09	1.38	1.46
	от 300 до 750	0.77	0.82	0.92	1.00	1.27	1.33
	от 750 до 1500	0.61	0.65	0.72	0.79	1.00	1.05
	от 1500	0.58	0.62	0.69	0.75	0.95	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 241. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.04	1.22	1.49	1.50	1.72
	от 50 до 125	0.96	1.00	1.17	1.44	1.45	1.65
	от 125 до 300	0.82	0.85	1.00	1.23	1.24	1.41
	от 300 до 750	0.67	0.70	0.82	1.00	1.01	1.15
	от 750 до 1500	0.67	0.69	0.81	0.99	1.00	1.14
	от 1500	0.58	0.60	0.71	0.87	0.88	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

Размер корректировки на масштаб для гаражей определен на основании данных онлайн справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2023 г. как для промышленных и складских объектов по формуле:

$K=(S_o/S_{an})^n$

Где,

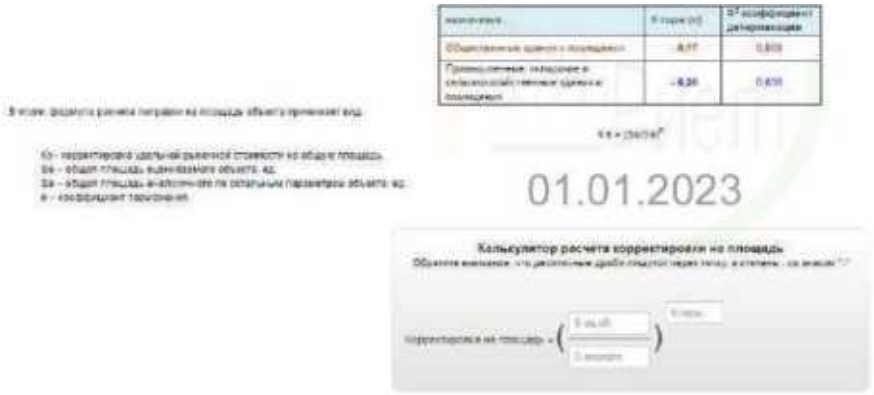
К- корректировка на общую площадь

S_o - общая площадь оцениваемого объекта,

S_o – общая площадь аналогичного объекта

n- коэффициент торможения

Таблица 8.29. Корректировка на масштаб для гаражей



Корректировка на распределение площади по этажам

Разное распределение поэтажной площади в зданиях и помещениях может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений на разных уровнях в оцениваемом здании по сравнению с объектами аналогами по следующей формуле:

$$Кэ = \frac{Do1 + Do2 * k2}{Da1 + Da2 * k2} * 100\%,$$ где:

Кэ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

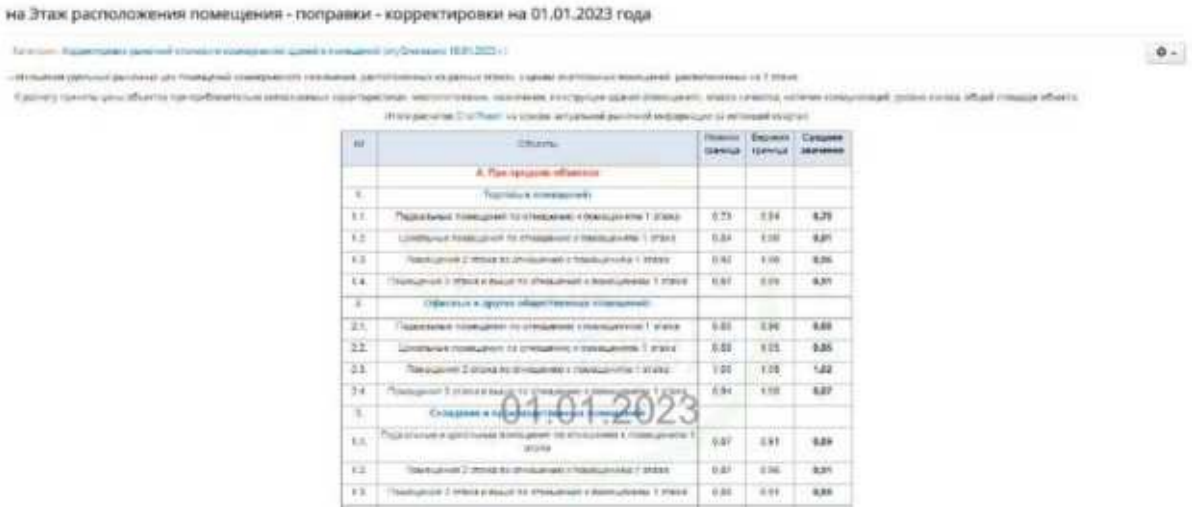
Do1 , Do2 , – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

Da1 , Da2 – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

k2 – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных на 2-м этаже, относительно помещений в цоколе, подвале.

Для расчета корректировки на соотношение площади по этажам для оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов площади первых этажей, цокольных и подвальных этажей, а также этажей выше первого были приведены к площади первого этажа с применением средних значений корректирующих коэффициентов на основании данных онлайн справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2023 г. Корректировки для объектов свободного назначения определялись на основании удельных значений по торговым объектам.

Таблица 8.30. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)



Детальный расчет корректировок на распределение по этажам приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.31. Расчет корректировки к таблице 8.22

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	2 299,40	553,00	1 215,00	450,40	180,00	5 230,10
Площадь первого этажа, кв. м	403,30	184,30	607,50	450,40	0,00	653,80
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	368,70	607,50	0,00	180,00	4 576,30
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	17,54%	33,33%	50,00%	100,00%	0,00%	12,50%
Доля помещений на втором и выше этаже	65,61%	66,67%	50,00%	0,00%	100,00%	87,50%
Доля помещений в цокольном этаже	16,85%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1					
Второй и выше (удельный показатель)	1,02					
Цоколь (удельный показатель)	0,95					
Подвал (удельный показатель)	0,88					
Относительный показатель	1,00470	1,01333	1,01000	1,00000	1,02000	1,01750
Корректировка, %	-	**-0,85%**	**-0,52%**	**0,47%**	**-1,50%**	**-1,26%**

Источник: Расчет Оценщиков

Таблица 8.32. Расчет корректировки к таблице 8.16

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	348,10	403,00	450,00	460,00	63,00	473,00
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	201,50	150,00	306,70	63,00	236,50
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	0,00	300,00	0,00	0,00	236,50
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	201,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	0,00	0,00	153,30	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	24,99%	50,00%	33,33%	66,67%	100,00%	50,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	50,01%	0,00%	66,67%	0,00%	0,00%	50,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	24,99%	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1					
Второй и выше (удельный показатель)	1,02					
Цоколь (удельный показатель)	0,95					
Подвал (удельный показатель)	0,88					
Относительный показатель	0,97991	0,97500	1,01333	0,96000	1,00000	1,01000
Корректировка, %	-	**0,50%**	**-3,30%**	**2,07%**	**-2,01%**	**-2,98%**

Источник: Расчет Оценщиков

Таблица 8.33. Расчет корректировки к таблице 8.18

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	251,70	81,00	1 395,00	136,20
Площадь первого этажа, кв. м	135,10	81,00	1 395,00	136,20 с учетом подвала
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,60	0,00	0,00	есть подвал, сопоставимой площади
Доля помещений на первом этаже	53,68%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	46,32%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	0,96			
Цоколь (удельный показатель)	0,91			
Подвал (удельный показатель)	0,78			
Относительный показатель	0,89810	1,00000	1,00000	0,00000
Корректировка, %		**-10,19%**	**-10,19%**	**0,00%**

Источник: Расчет Оценщиков

Таблица 8.34. Расчет корректировки к таблице 8.20

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	416,30	1 843,70	74,50	1 160,00	1 139,00
Площадь первого этажа, кв. м	416,30	0,00	74,50	386,70	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	1 843,70	0,00	386,70	1 139,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	386,70	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	100,00%	0,00%	100,00%	33,34%	0,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	0,00%	100,00%	0,00%	33,34%	100,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	33,34%	0,00%
Доля помещений в подвале	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	0,96				
Цоколь (удельный показатель)	0,91				
Подвал (удельный показатель)	0,78				
Относительный показатель	1,00000	0,96000	1,00000	0,95686	0,96000
Корректировка, %	-	**4,17%**	**0,00%**	**4,51%**	**4,17%**

Источник: Расчет Оценщиков

Таблица 8.35. Расчет корректировки к таблице 8.2

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	883,50	355,20	1 050,00	225,00
Площадь первого этажа, кв. м	300,80	0,00	350,00	225,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,40	355,20	350,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	350,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,30	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	34,05%	0,00%	33,33%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	34,23%	100,00%	33,33%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%
Доля помещений в подвале	31,73%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	1,02			
Цоколь (удельный показатель)	0,95			
Подвал (удельный показатель)	0,88			
Относительный показатель	0,96887	1,02000	0,98990	1,00000
Корректировка, %		**-5,01%**	**-2,12%**	**-3,11%**

Источник: Расчет Оценщиков

Таблица 8.36. Расчет корректировки к таблице 8.6

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	1 442,80	361,70	600,00	400,00	450,50	208,00
Площадь первого этажа, кв. м	671,70	361,70	600,00	400,00	450,50	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	46,56%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	44,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений в подвале	9,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1					
Второй и выше (удельный показатель)	1,02					
Цоколь (удельный показатель)	0,95					
Подвал (удельный показатель)	0,88					
Относительный показатель	0,99771	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	0,95000
Корректировка, %		**-0,23%**	**-0,23%**	**-0,23%**	**-0,23%**	**5,02%**

Источник: Расчет Оценщиков

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/ встроенно-пристроенное помещение);

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа объекта объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов (офисное или торговое), и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Л.А. Лейфера Л.А., табл. 243, 247. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 8.37. Корректировка на тип объекта

11.2.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.94

11.2.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,90	0,95

Расчет корректировок для объектов офисного и офисно-торгового (свободного) назначения приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.38. Корректировка на тип объекта

Объект оценки	Аналоги офисного назначения		Аналоги свободного назначения	
	Здание	Помещение	Здание	Помещение
Здание	0%	11,11%	0%	9,89%
Помещение	-10%	0%	-9,00%	0%

Источник: Расчет Оценщиков

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

Техническая обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями существенно влияет на справедливую стоимость объекта.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа у объекта недвижимости является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Корректировка применялась для помещений и зданий по сравнению с аналогами-помещениями при необходимости, исходя из типа объекта объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов (офисное или торговое), и рассчитывалась на основании данных «Справочника

Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Л.А. Лейфера Л.А., табл. 299, 311. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 8.39 Корректировка на наличие отдельного входа для офисных объектов

Таблица 299. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,93	0,95

Таблица 8.40 Корректировка на наличие отдельного входа для объектов свободного назначения

Таблица 311. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

Расчет корректировок для объектов офисного и офисно-торгового (свободного) назначения приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.41 Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Объект оценки	Аналоги офисного назначения		Аналоги свободного назначения	
	Здание	Помещение	Здание	Помещение
Здание	0,00%	7,53%	0,00%	6,38%
Помещение	-7,00%	0,00%	-6,00%	0,00%

Источник: Расчет Оценщиков

Корректировка на наличие витринных окон

Наличие витринных окон у объекта недвижимости, являющегося встроенно-пристроенным помещением, расположенном на первом этаже здания, является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Поскольку оцениваемые помещения и объекты-аналоги имеют различия по данному параметру, принято решение применить соответствующую корректировку.

Корректировка применялась и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Л.А. Лейфера Л.А., табл. 421 Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 8.42 Корректировка на наличие витринных окон

Таблица 421. Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене/арендной ставке такого же объекта без витринного остекления, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене такого же объекта без витринного остекления	1,10	1,09	1,11
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной арендной ставке такого же объекта без витринного остекления	1,10	1,09	1,11

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 8.43 Расчет корректировки на наличие витринных окон

Объект оценки	Аналоги	
	есть витринные окна	нет витринных окон
есть витринные окна	0,00%	10,00%
нет витринных окон	-9,09%	0,00%

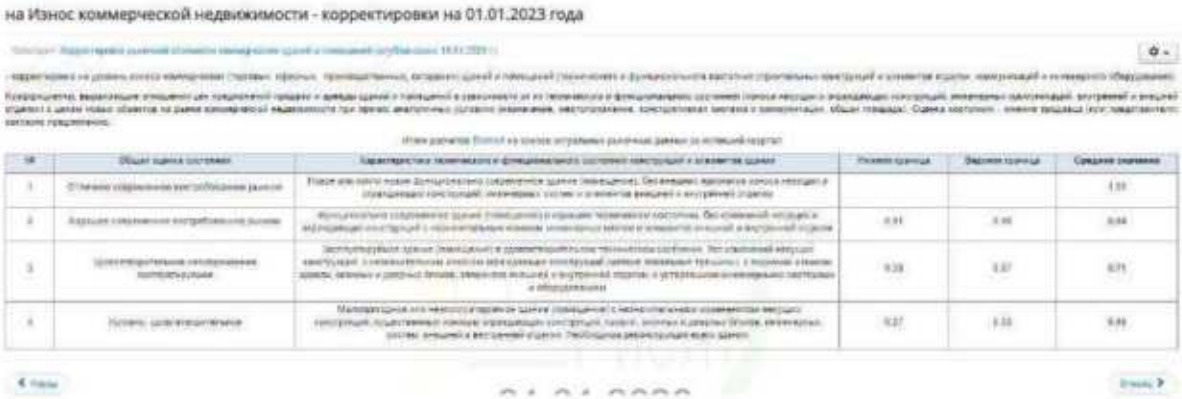
Источник: Расчет Оценщиков

Корректировка на физическое состояние зданий

Корректировка применялась при необходимости, исходя из физического состояния оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов. В случае, если аналог является объектом нового строительства, недавно введен в эксплуатацию, применяется корректировка на физическое состояние.

Размер корректировки на физическое состояние зданий офисного и свободного назначения определен на основании данных онлайн-справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2023 г. как отношение значений верхних границ диапазона для удовлетворительного и хорошего состояния. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 8.44 Корректировка на состояние



Таким образом, корректировка на состояние для объекта в хорошем состоянии по сравнению с объектом в удовлетворительном состоянии составляет -11,22 % (0,87/0,98-1).

Корректировка на тип отделки

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа отделки оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Размер корректировки на тип отделки зданий / помещений офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 409 Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 8.45. Корректировки на тип отделки

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 8.46 Расчет корректировки на тип отделки

Объект оценки	Аналоги			
	отделка «премиум»	стандартная	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта / без отделки
отделка «премиум»	0,00%	19,00%	33,00%	50,00%
стандартная	-16,00%	0,00%	12,00%	26,00%
требует косметического ремонта	-25,00%	-10,00%	0,00%	13,00%
требует капитального ремонта / без отделки	-33,00%	-21,00%	-11,00%	0,00%

Источник: Расчет Оценщиков

В рамках настоящего Отчета Оценщиком принято, что тип отделки «требует капитального ремонта» соответствует типу отделки «без отделки».

Корректировка на функциональное назначение

Принадлежность объекта к разным сегментам рынка коммерческой недвижимости может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Ввиду ограниченного предложения о продаже зданий офисного назначения в качестве объектов-аналогов также были использованы офисные помещения. Предполагается, что здания, расположенные в г. Лиски и г. Нововоронеж также могут функционировать как здания свободного назначения, поэтому в качестве аналогов также использовались объекты, относящиеся к гостиничному и торговому сегментам. Выбор аналогов обусловлен сопоставимым масштабом объектов и конструктивными решениями. Поэтому корректировка на функциональное назначение не вносилась.

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Степень доверия Оценщиков к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщиков к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2\right)}$$

, где:

di - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^{k} K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{ср} = \sum_{i=1}^{n} \left(P_i^c * d_i \right)$$

, где:

$C_{ср}$ - справедливая стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации <33%.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее, для оцениваемых объектов недвижимости, представляющих собой единые комплексы объектов недвижимости (здания / помещения и земельные участки, на которых они расположены), стоимость рассчитывалась как произведение средневзвешенной стоимости 1 кв. м, определенной в рамках метода сравнения продаж, на общую площадь единого объекта недвижимости (ЕОН).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права общей долевой собственности на земельный участок, Оценщики определили справедливую стоимость права общей долевой собственности на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Доля для объектов офисного и свободного назначения определена на основании следующих источников:

- «Справочник Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 78 как среднее значение для офисных объектов класса С и объектов свободного назначения,
- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.01.2023 как среднее значение для торговых, офисных и других общественных объектов на плотно заселенных землях.

Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 8.47 Доля стоимости улучшений в ЕОН

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2023 года

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Значение доли рассчитано как среднее значение между 11% и 20% и составило 15,50%.

Для определения справедливой стоимости права общей долевой собственности земельных участков необходимо справедливую стоимость ЕОН умножить на долю стоимости участков в размерах, определенных выше. Расчет приведен выше в таблицах 8.1 – 8.22, где необходимо было выделить стоимость земельного участка отдельно.

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на «10» марта 2023 года составляет:

Таблица 8.48 Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС*
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	18 160 758
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	481 182
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	3 419 527
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	34 229 305
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	410 264
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	6 354 003

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС*
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	70 294 663
8	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	17 431 491
9	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	5 657 454
10	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	14 209 533
11	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	2 606 482
12	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	8 488 105
13	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	12 816
14	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	224 280
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	16 247 773
16	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	174 020 282
17	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	31 920 880
	ИТОГО	-	404 168 798

Источник: Расчет Оценщиков

* Примечание: в соответствии с действующим законодательством (часть II, статья 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ) операции с земельными участками (долями) не признаются Объектами налогообложения (по налогу на добавленную стоимость), т.е. налогом на добавленную стоимость не облагаются. Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1 МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Оценка недвижимости доходным подходом представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Стоимость объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации – на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

В рамках настоящего Отчета для оцениваемых объектов недвижимости, сданных в аренду по краткосрочным договорам, а также в случае соответствия текущей ставки аренды по долгосрочному договору рыночной использовался метод капитализации чистого операционного дохода. Для объектов, не эксплуатируемых на дату оценки и не сданных в аренду, также применялся метод капитализации.

Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщики полагают, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

Для оцениваемых объектов, которые на дату оценки сданы в аренду на основании долгосрочных договоров с изменяющимися условиями аренды, Оценщики применили метод дисконтирования денежных потоков.

В таблице ниже приведен применяемый метод расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода.

Таблица 9.1 Выбор метода в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сведения об аренде на дату оценки	Применяемый метод
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	Не эксплуатируется, не сдано в аренду	Метод прямой капитализации
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект		

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сведения об аренде на дату оценки	Применяемый метод
	Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207		
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24		
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	Срок действия договора истек на дату оценки. Новых договоров не заключено. Определение справедливой стоимости объекта недвижимости производилось на основании рыночных данных.	Метод прямой капитализации
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	Договор аренды с ежегодной пролонгацией на 11 месяцев с правом досрочного расторжения по инициативе одной из сторон. Договор краткосрочный с правом расторжения.	Доходный подход существенно ограниченного рынка аренды аналогичных объектов на дату оценки
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	-	-
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	Арендатор 1. На основании обработанной информации Оценщики пришли к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды не соответствуют рыночным значениям (выше рынка). Учитывая, что договор аренды долгосрочный, определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечение срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях.	Метод дисконтирования денежных потоков
		Арендатор 2. Договор действует как краткосрочный, может быть расторгнут по инициативе одной из сторон, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.	
8	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16 ,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград,	На основании обработанной информации Оценщики пришли к выводу, что ставка аренды по действующему договору не соответствуют рыночным значениям (выше рынка). Определение справедливой	Метод дисконтирования денежных потоков

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сведения об аренде на дату оценки	Применяемый метод
	проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечение срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях.	
9	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды на дату оценки не соответствует рыночным значениям. Учитывая, что договор аренды является долгосрочным, определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечение срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях.	Метод дисконтирования денежных потоков
10	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	Учитывая, что договор является долгосрочным, досрочное расторжение возможно при уведомлении за 90 дней, определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечение срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях.	Метод дисконтирования денежных потоков
11	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	-	
12	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	Не эксплуатируется, не сдано в аренду	Метод прямой капитализации
13	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561		
14	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный		

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сведения об аренде на дату оценки	Применяемый метод
	участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560		
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	Нет действующих договоров аренды	Метод прямой капитализации
16	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов. Поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании ставки аренды по действующему договору.	Метод прямой капитализации
17	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	-	

Источник: составлено Оценщиками на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком, и данных визуального осмотра

9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации осуществляется путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта на коэффициент капитализации (Кк):

$$V = ЧОД / Кк.$$

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times Са,$$

где:

Са – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$ДВД = ПВД – Потери.$$

Потери учитывают возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

ЧОД = ДВД – ОР.

Далее приведен расчет показателей для определения действительного валового дохода от эксплуатации объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки.

Определение величины арендопригодной площади

Величина арендопригодной площади была определена индивидуально для каждого оцениваемого объекта, исходя из конструктивных особенностей объекта недвижимости и рыночной практики, сложившейся в городах расположения оцениваемых объектов.

Далее приводится анализ арендопригодной площади для каждого объекта недвижимого имущества в составе Объекта оценки, для определения стоимости которого был применен доходный подход.

Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46: арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого здания. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Лиски, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 883,5 кв. м.

Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8: учитывая планировку помещений оцениваемого здания, арендопригодная площадь принята равной полезной площади помещений, без учета площади подвальных помещений, которые потенциально невозможно будет сдать в аренду. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Нововоронеж, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 1 308,1 кв. м.

Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Екатеринбурга, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из двух помещений площадью около 450 и 647 кв. м. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 1 097 кв. м.

Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Калининграда, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 206,5 кв. м.

Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Калининграда, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 39,6 кв. м.

Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а: учитывая конструктивные особенности и планировку здания, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого здания. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Балтийска, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 348,1 кв. м.

Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Советска, наиболее эффективным

способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 251,7 кв. м.

Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Черняховска, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 416,3 кв. м.

Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28: учитывая конструктивные особенности и планировку здания, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого здания. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Калининграда, наличие предложений к аренде помещений, оборудованных под использование банком, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 2 299,4 кв. м.

Определение ставки аренды и потенциального валового дохода

При определении справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки Оценщиками были проанализированы действующие ставки аренды на здания и помещения согласно информации, предоставленной Заказчиком (см. Раздел 6 настоящего Отчета).

Анализ рынка, приведенный в Разделах 6.3 - 6.7, показал, что не все арендные ставки по действующим договорам аренды находятся в рыночном диапазоне ставок в рассматриваемых локациях.

Таким образом, Оценщики считают целесообразным в расчете потенциального валового дохода для зданий и помещений, для которых текущие арендные ставки соответствуют рыночным диапазонам, использовать арендные ставки по текущим договорам аренды (административное здание, расположенное по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28).

Для зданий и помещений, для которых есть отклонения от рыночных показателей по заключенным краткосрочным договорам аренды или они вакантны по состоянию на Дату оценки, было принято использовать рыночные арендные ставки, определенные по выбранным объектам-аналогам.

Рыночная ставка аренды для оцениваемых зданий и помещений определялась в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения (предложений/сделок по аренде сопоставимой недвижимости).

При выборе аналогов для расчета арендных платежей учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с оцениваемыми объектами. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и оцениваемые объекты недвижимого имущества – офисное и свободного назначение, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемых объектов, площадь объектов-аналогов отражает типичный диапазон площадей блоков для сдачи в аренду офисной недвижимости и помещений свободного назначения.

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости объекты выставляются в аренду по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет сдать в аренду объект недвижимости по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, ставки аренды на объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые соответствуют ставкам с учетом НДС.

Итоговый результат стоимости выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях в год, без учета эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей. Стоимость предложения от НДС не очищается.
При расчете справедливой стоимости оценщики подобрали аналоги, по следующим критериям:

- Объекты-аналоги расположены максимально приближено по местоположению к оцениваемым объектам (в том же районе).
- Объекты-аналоги расположены на первой линии главных улиц или второстепенных дорог/второй линии крупных дорог.
- В качестве аналогов были отобраны преимущественно объекты сопоставимой площади. При отличии по данному фактору вносились корректировки на масштаб.
- В качестве аналогов отбирались отдельностоящие здания или помещения сопоставимой этажности, офисного или свободного назначения, сопоставимые по техническому состоянию и уровню отделки.
- Объекты имеют все центральные коммуникации.
- Аналоги выставлены на продажу без мебели и техники.

Подробное описание критериев выбора аналогов, описание аналогов, выполненные расчеты по определению рыночной ставки аренды для оцениваемых объектов приведены в расчетных таблицах ниже.

Таблица 9.2 Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 44	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Свердлова, 61А
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	вторая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет	нет
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность/Этаж	2/подвал	1/цоколь	2 этажа	2 и 3	3
Площадь помещения, кв. м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	250	1200	256-692	150
Площадь первого этажа, кв. м	300,8	130	600	-	-
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	-	600	256-692	150
Площадь цокольных помещений, кв. м	-	120	-	-	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	-	-	-	-
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	4 200	3 240	4 800	4 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)		УСН	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	**4 200**	**3 240**	**4 800**	**4 000**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268537315/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/262716369/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/260751570/	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2458113784

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.3. Расчет арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение
Стака аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 200	3 240	4 800	4 000
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 948	3 046	4 512	3 760
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 948	3 046	4 512	3 760
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 948	3 046	4 512	3 760
Дата предложения	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 948	3 046	4 512	3 760
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 948	3 046	4 512	3 760
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 44	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Свердлова, 61А
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 948	3 046	4 512	3 760
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	вторая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	**-**	**0,00%**	**5,56%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 948	3 215	4 512	3 760
Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %		**7,53%**	**0,00%**	**7,53%**	**7,53%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		4 245	3 215	4 852	4 043
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	250	1200	256-692	150
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 245	3 215	4 512	3 760
Площадь первого этажа, кв. м	300,8	130	600	0	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	0	600	256-692	150
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	120	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	0	0	0	0

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	2,62%	-3,76%	-4,70%	-4,70%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 356	3 094	4 300	3 583
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 356	3 094	4 300	3 583
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 095	3 094	4 300	3 583
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		4 095	3 094	4 300	3 583
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		0,00%	0,00%	-11,22%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год руб./кв.м/год	-	4 095	3 094	3 818	3 583
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Корректировка на тип отделки, %	--	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 095	3 094	3 818	3 583
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 095	3 094	3 818	3 583
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 095	3 094	3 818	3 583
Сумма корректировок по модулю	-	13,53%	5,56%	18,75%	7,53%
Весовой коэффициент	-	24,47%	26,31%	23,39%	25,83%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	1 002	814	893	925
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			**3 634**		

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.4. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, ул.Первомайская, 7Б.	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, ул.Первомайская, 7Б.
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да
Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	требует косметического ремонта	без отделки	стандартная/среднее состояние	без отделки
Этажность/Этаж	2 / подвал	1	1	1
Площадь помещения, кв. м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	450	145	250
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	450	145	250
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	-	-	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	-	-	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	6 534	6 621	6 576
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	отдельно	включены
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	**-**	**6 534**	**6 621**	**6 576**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/263157080/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267998752/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/263157080/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.5. Расчет арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	6 534	6 621	6 576
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 142	6 224	6 181
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 142	6 224	6 181
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 142	6 224	6 181
Дата предложения	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 142	6 224	6 181
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 142	6 224	6 181
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 142	6 224	6 181
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	**-**	**5,56%**	**0,00%**	**5,56%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 483	6 224	6 525
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %		**7,53%**	**7,53%**	**7,53%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 971	6 693	7 016
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	450	145	250
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 971	6 224	6 525
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	450	145	250
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0	0	0
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %		**-0,13%**	**-0,13%**	**-0,13%**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 962	6 216	6 517
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 962	6 216	6 517
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-6,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 544	6 216	6 126
Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %		0,00%	-9,09%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 544	5 651	6 126
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 544	5 651	6 126
Тип отделки	требует косметического ремонта	без отделки	стандартная/среднее состояние	без отделки
Корректировка на тип отделки, %		13,00%	-10,00%	13,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 395	5 086	6 922
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	включены	отдельно	включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		13,30%	0,00%	13,30%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 411	5 086	6 001
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	отдельно	включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		12,60%	0,00%	12,60%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		5 603	5 086	5 245
Сумма корректировок по модулю	-	57,99%	26,62%	57,99%
Весовой коэффициент	-	30,79%	38,42%	30,79%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		1 725	1 954	1 615
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			5 294	

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.6. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение / свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Самолетная, 33	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Мраморская	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Павлодарская, 52
Численность населения, тыс. чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.
Месторасположение (центр / окраина)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия второстепенной улицы
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	нет
Наличие витринных окон	да	да	да	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	Стандартная отделка/среднее	Стандартная отделка/среднее	без отделки	Стандартная отделка/среднее
Этаж расположения	1	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками 450 кв.м и 647 кв.м, имеет 2 отдельных входа	109,8	102,5	51,3
Площадь первого этажа, кв. м	1 097,00	109,8	102,5	51,3
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	7 541	8 195	7 018
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	**-**	**7 541**	**8 195**	**7 018**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/283191253/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/278582778/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/278219666/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.7. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение / свободное назначение
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./ев. м/год	-	7 541	8 195	7 018
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-8,05%**	**-8,05%**	**-8,05%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 934	7 535	6 453
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 934	7 535	6 453
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 934	7 535	6 453

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 934	7 535	6 453
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 934	7 535	6 453
Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Самолетная, 33	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Мраморская	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Павлодарская, 52
Месторасположение (центр / окраина)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 934	7 535	6 453
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов, %	**-**	**0,00%**	**4,35%**	**4,35%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 934	7 863	6 734
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками 450 кв.м и 647 кв.м, имеет 2 отдельных входа	109,8	102,5	51,3
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-5,00%**	**-5,00%**	**-5,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 587	7 470	6 397
Площадь первого этажа, кв. м	1 097,00	109,80	102,50	51,30
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 587	7 470	6 397
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 587	7 470	6 397
Наличие отдельного входа	да	да	да	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**6,38%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 587	7 470	6 805
Наличие витринных окон	да	да	да	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %		**0,00%**	**0,00%**	**10,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 587	7 470	7 486
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**-11,22%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 587	6 632	7 486
Тип отделки	Стандартная отделка/среднее	Стандартная отделка/среднее	без отделки	Стандартная отделка/среднее
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**26,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 587	8 356	7 486
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 587	8 356	7 486
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 587	8 356	7 486
Сумма корректировок по модулю	-	5,00%	46,57%	25,73%
Весовой коэффициент	-	39,19%	28,08%	32,73%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		2 581	2 346	2 450
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			**7 377**	

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.8. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 75	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 68	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 60	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 1
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	нет
Наличие витринных окон	да	да	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	премиум	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1 и 2	2	цоколь	2
Площадь помещения, кв.м	206,5	75	116,8	335	490	74
Площадь первого этажа, кв. м	206,5	75	58,6	0	0	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	58	335	0	74
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0	490	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	12 000	14 384	8 418	12 000	9 600

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	**-**	12 000	14 384	8 418	12 000	9 600
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268306602/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/283166590/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/272645996/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/283450086/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269221299/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.9. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Ставка аренды, с учетом НДС, руб.	-	12 000	14 384	8 418	12 000	9 600
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 280	13 521	7 913	11 280	9 024
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 280	13 521	7 913	11 280	9 024
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 280	13 521	7 913	11 280	9 024
Дата предложения	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 280	13 521	7 913	11 280	9 024
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 280	13 521	7 913	11 280	9 024

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 75	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 68	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 60	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 1
Месторасположение (центр / окраина)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 280	13 521	7 913	11 280	9 024
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**5,56%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 280	13 521	7 913	11 907	9 024
Площадь помещения, кв.м	206,5	75	116,8	335	490	74
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-8,00%**	**-8,00%**	**13,00%**	**13,00%**	**-8,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 378	12 439	8 942	13 455	8 302
Площадь первого этажа, кв. м	206,50	75,00	58,60	0,00	0,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	58,00	335,00	0,00	74,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	490,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0,00%**	**2,20%**	**4,17%**	**20,48%**	**4,17%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 378	12 713	9 315	16 211	8 648
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 378	12 713	9 315	16 211	8 648
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**6,38%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 378	12 713	9 315	16 211	9 200
Наличие витринных окон	да	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие витринных окон, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		10 378	12 713	9 315	16 211	9 200
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-11,22%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 378	12 713	9 315	14 392	9 200

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип отделки	стандартная	стандартная	премиум	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**-16,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 378	10 679	9 315	14 392	9 200
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	включены	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**13,30%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 998	10 679	9 315	14 392	9 200
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**12,60%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		7 864	10 679	9 315	14 392	9 200
Сумма корректировок по модулю	-	-	26,20%	17,17%	-	18,55%
Весовой коэффициент	-	-	31,83%	34,29%	-	33,88%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		Не участвует в взвешивании	3 399	3 194	Не участвует в взвешивании	3 117
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год			**9 710**			

Источник: составлено Оценщиками

Примечание к таблице: аналоги 1 и 4 не участвуют в взвешивании, так как имеют минимальное и максимальное значения из предложенной выборки.

Таблица 9.10. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 103	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Киевская ул., 72
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	39,6	125	76	55,2	23,5
Площадь первого этажа, кв. м	39,6	125	76	55,2	23,5
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	24 000	25 200	19 565	24 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	**-**	**24 000**	**25 200**	**19 565**	**24 000**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912545/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278861987/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268477560/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282916939/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.11. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Ставка аренды, с учетом НДС, руб.	-	24 000	25 200	19 565	24 000
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Дата предложения	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 103	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Киевская ул., 72
Месторасположение (центр / окраина)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Площадь помещения, кв.м	39,6	125	76	55,2	23,5
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Площадь первого этажа, кв. м	39,60	125,00	76,00	55,20	23,50
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Наличие витринных окон	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие витринных окон, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		22 560	23 688	18 391	22 560
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно
Корректировка на состояние здания, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 560	23 688	18 391	22 560
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		22 560	23 688	18 391	22 560
Сумма корректировок по модулю	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Весовой коэффициент	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 640	5 922	4 598	5 640
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			**21 800**		

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.12. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, ул. Чехова, 40	Калининградская область, Балтийск, Садовая ул., 14	Калининградская область, Балтийск, проспект Ленина, 67
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	нет	да
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	без отделки	стандартная	стандартная
Этаж расположения	3 / подвал	1	2	1
Площадь помещения, кв.м	348,1	60,0	68,7	31,0
Площадь первого этажа, кв. м	87	60,0	0	31,0

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0	68,7	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	87	0	0	0
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.		8 400	8 400	9 677
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)		УСН	УСН	НДС включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)		включены	включены	включены
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)		отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	**8 400**	**8 400**	**9 677**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282302859/	https://realty.ya.ru/offer/5200622013758577185/?isExact=YES&source=serp_offers_item

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.13. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 2
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта,%	-	**7,53%**	**7,53%**	**7,53%**
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 033	9 033	10 406
Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 033	9 033	10 406
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-5,80%**	**-5,80%**	**-5,80%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 509	8 509	9 802
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 509	8 509	9 802
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 509	8 509	9 802
Дата предложения	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 509	8 509	9 802
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 509	8 509	9 802

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 2
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, ул. Чехова, 40	Калининградская область, Балтийск, Садовая ул., 14	Калининградская область, Балтийск, проспект Ленина, 67
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 509	8 509	9 802
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	**-**	**0,00%**	**6,82%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 509	9 089	9 802
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	60	68,7	31
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 509	9 089	9 802
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	60,00	0	31,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	0	68,70	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	0	0	0
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**-1,76%**	**-3,69%**	**-1,76%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 359	8 754	9 629
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 359	8 754	9 629
Наличие отдельного входа	нет	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 857	8 229	9 051
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 857	8 229	9 051
Тип отделки	стандартная	без отделки	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		**26,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 900	8 229	9 051
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке		включены	включены	включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**11,00%**	**11,00%**	**11,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 811	7 324	8 055
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке		отдельно	отдельно	отдельно

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 2
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		8 811	7 324	8 055
Сумма корректировок по модулю	-	44,76%	27,51%	18,76%
Весовой коэффициент	-	29,81%	33,85%	36,34%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		2 627	2 479	2 927
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			**8 033**	

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.14. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 42	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 30А	Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Ленина, 8
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	подвал, 1 этаж	1	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	251,7	69,5	130	271	250
Площадь первого этажа, кв. м	135,1	69,5	130	271	250
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0	0	0	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 633	7 846	5 760	9 600
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)		НДС включен	НДС включен	УСН	НДС включен

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)		отдельно	отдельно	отдельно	включены
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)		включены	отдельно	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	**8 633**	**7 846**	**5 760**	**9 600**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://100realt.ru/sovetsk/arenda-ofisa-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-42-8097912	https://100realt.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/275977516/	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_250_m_2075243877

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.15. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	8 633	12 000	5 760	9 600
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 115	7 375	5 414	9 024
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 115	7 375	5 414	9 024
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 115	7 375	5 414	9 024
Дата предложения	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 115	7 375	5 414	9 024
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 115	7 375	5 414	9 024
Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 42	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 30А	Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Ленина, 8
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 115	7 375	5 414	9 024
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 115	7 375	5 414	9 024
Площадь помещения, кв.м	251,7	69,5	130	271	250
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-8,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 466	10 378	5 414	9 024
Площадь первого этажа, кв. м	135,10	69,50	130,00	271,00	250,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**-7,87%**	**-7,87%**	**-7,87%**	**-7,87%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 878	6 795	4 988	8 314
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 878	6 795	4 988	8 314
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 878	6 795	4 988	8 314
Наличие витринных окон	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие витринных окон, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 878	6 795	4 988	8 314
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 878	6 795	4 988	8 314
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 878	6 795	4 988	8 314
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке		отдельно	отдельно	отдельно	включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**7,30%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 878	6 795	4 988	7 707
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке		включены	отдельно	отдельно	включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**12,60%**	**0,00%**	**0,00%**	**12,60%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 011	6 795	4 988	6 736
Сумма корректировок по модулю	-	28,47%	7,87%	7,87%	27,77%
Весовой коэффициент	-	22,79%	27,14%	27,14%	22,92%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		1 370	1 844	1 354	1 544
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год			**6 112**		

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.16. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, для определения справедливой стоимости в рамках доходн ого подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 3	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	416,3	46	50,9	70
Площадь первого этажа, кв. м	416,3	46	50,9	70
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 348	8 251	10 286
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)		НДС включен	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	**8 348**	**8 251**	**10 286**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-46-m-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-3-6669986	https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/torgovaya-ploschad-50-m-chernyahovskiy-g-o-3799198	https://100realt.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.17. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 348	8 251	10 286
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 847	7 756	9 669
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 847	7 756	9 669
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 847	7 756	9 669
Дата предложения	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 847	7 756	9 669
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 847	7 756	9 669
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 3	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 847	7 756	9 669
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 455	7 368	9 186
Площадь помещения, кв.м	416,3	46	50,9	70
Корректировка на общую площадь, %	-	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 188	6 115	7 624
Площадь первого этажа, кв. м	416,30	46,00	50,90	70,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м				
Площадь цокольных помещений, кв. м				
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00			
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 188	6 115	7 624
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 188	6 115	7 624
Наличие отдельного входа	да	да	да	да

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 188	6 115	7 624
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Корректировка на наличие витринных окон, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 188	6 115	7 624
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 188	6 115	7 624
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 188	6 115	7 624
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке		отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 188	6 115	7 624
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке		отдельно	отдельно	включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**0,00%**	**0,00%**	**12,60%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 188	6 115	6 663
Сумма корректировок по модулю	-	22,00%	22,00%	34,60%
Весовой коэффициент	-	34,41%	34,41%	31,18%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		2 129	2 104	2 078
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			**6 311**	

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.18. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	Помещение	Помещение	здание
Назначение объекта	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Театральная ул., 35	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 14
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Центральный
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	отделка "премиум"	отделка "премиум"	отделка "премиум"	без отделки
Этаж расположения	5 /цоколь	1	8	1,2,3
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	242,5	223	270
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	242,5	-	90
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	-	223	180
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,4	-	-	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	12 372	11 400	12 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	**-**	**12 372**	**11 400**	**12 000**
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345555/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/279960199/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/280408415/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.19. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	Помещение	Помещение	здание
Корректировка на тип объекта,%	-	**7,53%**	**7,53%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 304	12 258	12 000
Назначение объекта	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение
Корректировка на назначение,%		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 304	12 258	12 000
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-5,80%**	**-5,80%**	**-5,80%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	12 532	11 547	11 304

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	12 532	11 547	11 304
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	12 532	11 547	11 304
Дата предложения	10.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	12 532	11 547	11 304
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	12 532	11 547	11 304
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Театральная ул., 35	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 14
Месторасположение (центр / окраина)	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Центральный
Корректировка на местоположение, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	12 532	11 547	11 304
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	**-**	**6,82%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 387	11 547	11 304
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	242,5	223	270
Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 387	11 547	11 304
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	242,50	-	90,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	-	223,00	180,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,4	-	-	-
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	**-0,54%**	**-2,49%**	**-1,85%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 315	11 259	11 095
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 315	11 259	11 095

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**-6,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 315	11 259	10 429
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 315	11 259	10 429
Тип отделки	отделка "премиум"	отделка "премиум"	отделка "премиум"	без отделки
Корректировка на тип отделки, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**26,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 315	11 259	13 141
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 315	11 259	13 141
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 315	11 259	13 141
Сумма корректировок по модулю	-	7,36%	2,49%	33,85%
Общая чистая коррекция	-	93,14%	97,57%	74,71%
Весовой коэффициент	-	35,09%	36,76%	28,15%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 672	4 139	3 699
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			**12 510**	

Источник: составлено Оценщиками

Обоснование корректировок к Таблицам 9.1- 9.19

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. Состав передаваемых прав на здание/помещение и земельный участок под зданием;
2. Условия продажи;
3. Снижение цены в процессе торгов;
4. Местоположение в черте населенного пункта (район крупного города, центр или окраина прочих населенных пунктов);
5. Функциональное назначение;
6. Линия расположения домов;
7. Площадь здания/помещения;
8. Распределение площади по этажам;
9. Тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
10. Техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
11. Наличие отдельного входа;
12. Наличие витринных окон;
13. Физическое состояние здания;
14. Тип и состояние отделки;
15. Наличие коммунальных платежей в ставке аренды;
16. Наличие эксплуатационных расходов в ставке аренды.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права аренды на объект оценки, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав аренды, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендаторы не ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Размер корректировки на снижение стоимости предложения определен в зависимости от города расположения и функционального назначения оцениваемого объекта недвижимости.

Корректировка на торг для офисной недвижимости рассчитана как среднее значение по двум рыночным источникам информации. Корректировка на торг для офисно-торговой недвижимости определена как среднее значение между показателями для офисной и торговой недвижимости по верхней границе диапазона.

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-31, ноябрь 2022, табл. 1.3.2,
- Справочник оценщика недвижимости -2023. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 9.20. Значения корректировок на торг при аренде

Источник	Значение по источнику (верхнее значение диапазона)	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Офисная недвижимость		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-6,2%	-5,8%
СРД-31, ноябрь 2022 г. под ред. Яскевича, Средние города	-5,4%	
Помещения свободного назначения, офисно-торговая недвижимость		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-6,7%	-6,0%
СРД-31, ноябрь 2022 г. под ред. Яскевича, Средние города	-5,3%	
Справочник оценщика недвижимости -2023. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг. Города миллионники (кроме Москвы и С-П)	-10,6%	-8,05%
СРД-31, ноябрь 2022 г. под ред. Яскевича, Екатеринбург	-5,5%	

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.21. Корректировка на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-8 (7,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-5 (3,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (8)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	2-5 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	5-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2022 г.	**3,7**	**6,1**	**5,3**	**8,0**	**5,0**	**8,6**	**6,3**	**9,7**	**10,1**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)
Ставрополь	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	10-12 (11)
Тверь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2022 г.	**4,2**	**7,2**	**5,2**	**8,8**	**5,4**	**8,9**	**6,4**	**10,5**	**10,9**

Источник: СРД-31, ноябрь 2022 г. под ред. Яскевича

Таблица 9.22. Значения корректировки на торг по аренде

Таблица 14. Скидка на торг для цены аренды по объектам офисной недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	7,1	6,5	2,0	10,3
2	г. Санкт-Петербург	7,5	10,0	2,5	10,0
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,1	5,0	0,0	11,2
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,5	5,0	0,0	10,6
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	3,1	3,0	0,0	6,2

Таблица 21. Скидка на торг для цены арендной ставки по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал	
1	г. Москва	9,6	5,0	1,5	20,0
2	г. Санкт-Петербург	8,3	10,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,2	5,0	0,0	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	7,3	6,0	0,0	14,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	3,1	3,0	0,0	7,2

Источник: «Справочник оценщика недвижимости -2023. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.» под ред. Лейфера Л.Е.

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр или окраина, район крупного города)

В качестве аналогов подбирались объекты, расположенные расположены в одинаковых районах (микрорайонах) городов расположения оцениваемых объектов, либо в одинаковых ценовых зонах, поэтому корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на линию расположения домов

Объекты недвижимости, локально расположенные на первой («красной») линии домов, имеют преимущество в уровне трафика перед объектами недвижимости, расположенными внутри квартала. Таким образом, локальное расположение относительно «красной» линии домов является существенным ценообразующим фактором для коммерческих объектов недвижимости.

Поскольку оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги имеют различия в локальном местоположении, требуется применение корректировки.

В рамках настоящего Отчета Оценщики применяет трехуровневый критерий локального расположения домов, определенный аналитическим изданием АБН, дополнительно предусматривающий расположение объекта на второстепенной улице.

Корректировка для объектов на первой линии второстепенных улиц принята как половина значения корректировки для объекта, расположенного на «красной» линии домов.

Корректировка для помещений свободного назначения рассчитана на основании данных для торговой недвижимости.

Корректировка на локальное расположение была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 81, 85.

Таблица 9.23. Корректировка на красную линию

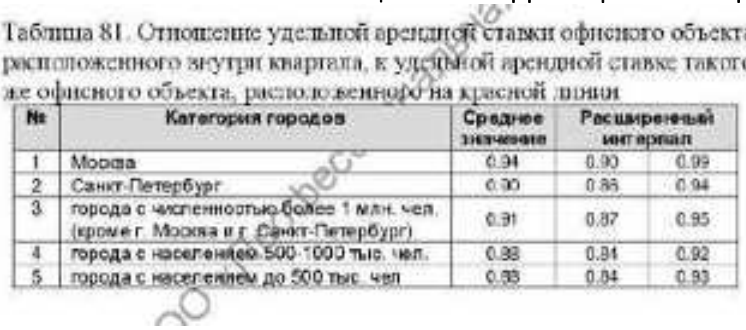


Таблица 81. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,99
2	Санкт-Петербург	0,90	0,86	0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,84	0,92
5	города с населением до 500 тыс. чел	0,88	0,84	0,93

Таблица 85. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,88	0,91
2	Санкт-Петербург	0,90	0,89	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,90	0,93
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,90	0,88	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,89	0,92

Таким образом, корректировка для помещений свободного назначения в г. Екатеринбург, для объектов аналогов, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила 4,35% =(1/0,92-1)/2.

Корректировка для помещений свободного назначения в г. Калининград, г. Лиски, г. Нововоронеж, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой линией главной улицы, составила 5,56% =(1/0,9-1)/2.

Корректировка для офисных объектов аналогов в г. Калининград и г. Балтийск, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила 6,82% =(1/0,88-1)/2.

Корректировка для помещений свободного назначения в г. Черняховск, расположенных на первой линии главных улиц по сравнению с первой линией второстепенной улицы, составила -5,00% =(0,9/1-1)/2.

Корректировка на площадь (масштаб)

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

Размер корректировки на масштаб для оцениваемых объектов офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Л.А. Лейфера по диапазонам площадей для объектов офисного и торгового назначения в зависимости от города расположения (для городов-миллионников, кроме Москвы и Санкт-Петербурга и городов с численностью населения менее 500 тыс. чел.)

Таблица 9.24. Корректировки на масштаб

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 228. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел.(за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 50	1.00	1.03	1.06	1.08	1.10	1.21
	от 50 до 125	0.97	1.00	1.03	1.05	1.07	1.17
	от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04	1.14
	от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.02	1.11
	от 750 до 1500	0.91	0.93	0.96	0.99	1.00	1.10
	от 1500	0.83	0.85	0.88	0.90	0.91	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25 м. до 1875м.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 232. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.26	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26
	от 750 до 1500	0.72	0.80	0.81	1.00	1.03
	от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв.м. до1875кв.м.

Таблица 238. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

		Объект аналог					
	Общая площадь, кв.м.	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.26	1.49	1.60	1.83	2.11
	от 50 до 125	0.79	1.00	1.18	1.27	1.45	1.67
	от 125 до 300	0.67	0.85	1.00	1.08	1.23	1.42
	от 300 до 750	0.62	0.79	0.92	1.00	1.14	1.31
	от 750 до 1500	0.55	0.69	0.81	0.88	1.00	1.15
	от 1500	0.47	0.60	0.70	0.76	0.87	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

Таблица 242. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

		Объект аналог					
	Общая площадь, кв.м.	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.26	1.37	1.55	1.81	1.95
	от 50 до 125	0.79	1.00	1.09	1.23	1.44	1.55
	от 125 до 300	0.73	0.92	1.00	1.13	1.32	1.42
	от 300 до 750	0.64	0.81	0.88	1.00	1.17	1.26
	от 750 до 1500	0.55	0.70	0.76	0.86	1.00	1.08
	от 1500	0.51	0.65	0.70	0.80	0.93	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

Согласно рыночной практике, здания и помещения, имеющие несколько отдельных входов и соответствующую планировку, сдаются в аренду блоками помещений разной площади. Таким образом, к объектам оценки, которые предполагается сдавать в аренду блоками разной площади, корректировка на масштаб не вносилась.

Корректировка на распределение площади по этажам

Разное распределение поэтажной площади в зданиях и помещениях может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений на разных уровнях в оцениваемом здании по сравнению с объектами аналогами по следующей формуле:

$$Кэ = \frac{Do1 + Do2 * k2}{Da1 + Da2 * k2} * 100\%, \text{ где:}$$

Кэ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

Do1 , Do2 , – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

Da1 , Da2 – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

k2 – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных на 2-м этаже, относительно помещений в цоколе, подвале.

Для расчета корректировки на соотношение площади по этажам для оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов площади первых этажей, цокольных и подвальных этажей, а также этажей выше первого были приведены к площади первого этажа с применением средних значений корректирующих коэффициентов на основании данных онлайн справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2023 г. Корректировки для объектов свободного назначения определялись на основании удельных значений по торговым объектам.

Таблица 9.25. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

Детальный расчет корректировок на распределение по этажам приведен в таблицах ниже.

Таблица 9.26. Расчет корректировки к таблице 11.19

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	2 299,40	242,50	223,00	270,00
Площадь первого этажа, кв. м	403,30	242,50	0,00	90,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	0,00	223,00	180,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,40	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	17,54%	100,00%	0,00%	33,33%
Доля помещений на втором и выше этаже	65,61%	0,00%	100,00%	66,67%
Доля помещений в цокольном этаже	16,85%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	1,02			
Цоколь (удельный показатель)	0,89			
Подвал (удельный показатель)	0,89			
Относительный показатель	0,99459	1,00000	1,02000	1,01333
Корректировка, %		**-0,54%**	**-2,49%**	**-1,85%**

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.27. Расчет корректировки к таблице 11.13

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	348,10	60,00	68,70	31,00
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	60,00	0,00	31,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	0,00	68,70	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	24,99%	100,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	50,01%	0,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	24,99%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	1,02			
Цоколь (удельный показатель)	0,89			
Подвал (удельный показатель)	0,89			
Относительный показатель	0,98241	1,00000	1,02000	1,00000
Корректировка, %		**-1,76%**	**-3,69%**	**-1,76%**

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.28. Расчет корректировки к таблице 11.15

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	251,70	69,50	130,00	271,00	250,00
Площадь первого этажа, кв. м	135,10	69,50	130,00	271,00	250,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	53,68%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений в подвале	46,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	0,96				
Цоколь (удельный показатель)	0,83				
Подвал (удельный показатель)	0,83				
Относительный показатель	0,92126	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
Корректировка, %		**-7,87%**	**-7,87%**	**-7,87%**	**-7,87%**

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.29. Расчет корректировки к таблице 11.3

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	883,50	250,00	1 200,00	256-692	150,00
Площадь первого этажа, кв. м	300,80	130,00	600,00	0,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,40	0,00	600,00	256-692	150,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	120,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	34,05%	52,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	34,23%	0,00%	50,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	48,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	31,73%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	1,02				
Цоколь (удельный показатель)	0,89				
Подвал (удельный показатель)	0,89				
Относительный показатель	0,97204	0,94720	1,01000	1,02000	1,02000
Корректировка, %		**2,62%**	**-3,76%**	**-4,70%**	**-4,70%**

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.30. Расчет корректировки к таблице 11.5

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	1 442,80	450,00	145,00	250,00
Площадь первого этажа, кв. м	671,70	450,00	145,00	250,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,40	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,70	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	46,56%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	44,11%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	9,34%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	1,02			
Цоколь (удельный показатель)	0,89			
Подвал (удельный показатель)	0,89			
Относительный показатель	0,99865	1,00000	1,00000	1,00000
Корректировка, %		**-0,13%**	**-0,13%**	**-0,13%**

Источник: расчеты Оценщиков

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/ встроенно-пристроенное помещение);

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа объекта объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов (офисное или торговое), и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Л.А. Лейфера Л.А., табл. 243, 247. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 9.31. Корректировка на тип объекта

11.2.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

11.2.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,90	0,95

Расчет корректировок для объектов офисного и офисно-торгового (свободного) назначения приведен в таблицах ниже.

Таблица 9.32. Корректировка на тип объекта

Объект оценки	Аналоги офисного назначения		Аналоги свободного назначения	
	Здание	Помещение	Здание	Помещение
Здание	0%	7,53%	0%	7,53%
Помещение	-7%	0%	-7%	0%

Источник: расчеты Оценщиков

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

Техническая обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями существенно влияет на справедливую стоимость объекта.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа у объекта недвижимости является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Корректировка применялась для помещений и зданий по сравнению с аналогами-помещениями при необходимости, исходя из типа объекта объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов (офисное или торговое), и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Л.А. Лейфера Л.А., табл. 299, 311. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 9.33. Корректировка на наличие отдельного входа для офисных объектов

Таблица 299. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,93	0,95

Таблица 9.34. Корректировка на наличие отдельного входа для объектов свободного назначения

Таблица 311. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

Расчет корректировок для объектов офисного и офисно-торгового (свободного) назначения приведен в таблицах ниже.

Таблица 9.35. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Объект оценки	Аналоги офисного назначения		Аналоги свободного назначения	
	Здание	Помещение	Здание	Помещение
Здание	0,00%	6,38%	0,00%	6,38%
Помещение	-6,00%	0,00%	-6,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщиков

Корректировка на наличие витринных окон

Наличие витринных окон у объекта недвижимости, являющегося встроенно-пристроенным помещением, расположенном на первом этаже здания, является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Поскольку оцениваемые помещения и объекты-аналоги имеют различия по данному параметру, принято решение применить соответствующую корректировку.

Корректировка применялась и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Л.А. Лейфера Л.А., табл. 421 Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 9.36. Корректировка на наличие витринных окон

Таблица 421. Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене/арендной ставке такого же объекта без витринного остекления, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене такого же объекта без витринного остекления	1,10	1,09	1,11
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной арендной ставке такого же объекта без витринного остекления	1,10	1,09	1,11

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 9.37. Расчет корректировки на наличие витринных окон

Объект оценки	Аналоги	
	есть витринные окна	нет витринных окон
есть витринные окна	0,00%	10,00%
нет витринных окон	-9,09%	0,00%

Источник: расчеты Оценщиков

Корректировка на физическое состояние зданий

Корректировка применялась при необходимости, исходя из физического состояния оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов. В случае, если аналог является объектом нового строительства, недавно введен в эксплуатацию, применяется корректировка на физическое состояние.

Размер корректировки на физическое состояние зданий офисного и свободного назначения определен на основании данных онлайн-справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2023 г. как отношение значений верхних границ диапазона для удовлетворительного и хорошего состояния. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 9.38. Корректировка на состояние

Таким образом, корректировка на состояние для объекта в хорошем состоянии по сравнению с объектом в удовлетворительном состоянии составляет -11,22 % (0,87/0,98-1).

Корректировка на тип отделки

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа отделки оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Размер корректировки на тип отделки зданий / помещений офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г).» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 409 Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 9.39. Корректировки на тип отделки

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 9.40. Расчет корректировки на тип отделки

Объект оценки	Аналоги			
	отделка «премиум»	стандартная	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта / без отделки
отделка «премиум»	0,00%	19,00%	33,00%	50,00%
стандартная	-16,00%	0,00%	12,00%	26,00%
требует косметического ремонта	-25,00%	-10,00%	0,00%	13,00%
требует капитального ремонта / без отделки	-33,00%	-21,00%	-11,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщиков

В рамках настоящего Отчета Оценщиком принято, что тип отделки «требует капитального ремонта» соответствует типу отделки «без отделки».

Корректировка на функциональное назначение

Принадлежность объекта к разным сегментам рынка коммерческой недвижимости может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Ввиду ограниченного предложения о продаже зданий офисного назначения в качестве объектов-аналогов также были использованы офисные помещения. Предполагается, что здания, расположенные в г. Лиски и г. Нововоронеж также могут функционировать как здания свободного назначения, поэтому в качестве аналогов также использовались объекты, относящиеся к гостиничному и торговому сегментам. Выбор аналогов обусловлен сопоставимым масштабом объектов и конструктивными решениями. Поэтому корректировка на функциональное назначение не вносилась.

Корректировка на наличие в арендной ставке коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

В случае, если в арендную ставку объекта-аналога были включены коммунальные платежи, в расчете учитывалась соответствующая корректировка, которая была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора » под редакцией Л.А. Лейфера, таблицы 17-23, для групп городов для офисной и торговой недвижимости и принята в размере среднего значения. Принт-скрины страниц приведены в таблице ниже.

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Электричество

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,9%	4,6%	7,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,1%	3,6%	8,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,8%	3,0%	6,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,2%	7,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,6%	3,1%	6,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	4,0%	8,7%

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,4%	0%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,4%	3,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,4%	0,2%	8,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,2%	3,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,2%	1,2%	3,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,4%	3,5%

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 10. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Отопление

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,6%	0,2%	11,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4%	3,2%	7,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,8%	2,2%	5,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,7%	3,8%	7,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,1%	2,5%	5,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,9%	4,2%	9,6%

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 11. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи. Уборка внутренних помещений

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	2,9%	1,9%	3,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	1,6%	4,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,7%	0,7%	4,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	1,8%	4,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,0%	2,1%	3,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,9%	2,2%	5,6%

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 12. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи. Интернет и средства связи

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	2,8%	1,8%	3,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,5%	3,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,9%	1,6%	4,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,7%	1,3%	4,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,4%	1,6%	3,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,7%	1,2%	4,1%

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 13. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи. Охрана и обеспечение безопасности

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,5%	0,8%	2,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,1%	1,9%	4,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,5%	1,7%	5,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,3%	2,0%	4,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,7%	1,7%	3,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,5%	1,9%	5,0%

Профессиональная Группа Оценки

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Электричество

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,9%	4,6%	7,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,1%	3,6%	8,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,8%	3,0%	6,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,2%	7,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,6%	3,1%	6,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	4,0%	8,7%

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,4%	0%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,4%	3,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,4%	0,2%	8,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,2%	3,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,3%	1,2%	3,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,4%	3,5%

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 14. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи. Текущий (мелкий) ремонт

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	7,1%	5,0%	9,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	1,7%	4,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,8%	0,7%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,6%	1,2%	3,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,8%	1,9%	3,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,1%	1,6%	4,6%

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 17. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Коммунальные платежи. Электричество

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	7,3%	5,1%	9,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,1%	4,2%	10,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,0%	10,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	2,8%	8,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,0%	4,1%	8,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	3,1%	7,9%

Таблица 18. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,3%	0,6%	10,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,7%	1,5%	3,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,3%	0,9%	9,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	0,9%	4,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	1,4%	3,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,5%	3,5%

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 19. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Коммунальные платежи. Отопление

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	6,6%	1,1%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,2%	3,3%	9,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,0%	5,3%	10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,4%	7,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	3,0%	6,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,5%	4,2%	8,7%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Электричество

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,9%	4,6%	7,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,1%	3,6%	8,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,8%	3,0%	6,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,2%	7,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,6%	3,1%	6,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	4,0%	8,7%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,4%	0%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,4%	3,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,4%	0,3%	8,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,2%	3,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,3%	1,2%	3,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,4%	3,5%

Таблица 20. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Эксплуатационные платежи. Уборка внутренних помещений

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	3,8%	2,9%	4,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,4%	2,0%	4,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,7%	1,7%	5,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,1%	1,7%	4,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,7%	2,4%	4,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,0%	2,2%	5,8%

Таблица 21. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Эксплуатационные платежи. Интернет и средства связи

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	2,8%	1,8%	3,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,4%	1,4%	3,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	1,2%	3,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,3%	1,0%	3,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	1,5%	3,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,1%	3,8%

Таблица 22. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Эксплуатационные платежи. Охрана и обеспечение безопасности

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	6,5%	4,3%	10,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,6%	2,2%	6,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,2%	0,9%	5,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,5%	2,3%	4,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,2%	1,9%	4,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,5%	2,0%	5,0%

Таблица 23. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Эксплуатационные платежи. Текущий (мелкий) ремонт

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	7,1%	5,0%	9,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,2%	2,0%	4,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,3%	1,1%	7,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,1%	3,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,2%	2,0%	4,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,8%	1,4%	4,3%

Таблица 9.42. Применяемые в расчетах значения корректировок на состав коммунальных и эксплуатационных расходов

Наименование	Значение (города миллионники)	Значение (города с населением до 500 тыс. чел)
Офисные		
Электричество	6,10%	4,60%
Водоснабжение и канализация	2,50%	2,30%
Отопление	5,40%	4,10%
Итого коммунальные	***14,00%***	***11,00%***
Уборка внутренних помещений	2,90%	3%
Интернет и связь	3,50%	2,40%
Охрана и обеспечение безопасности	3,10%	2,70%
Текущий ремонт	2,90%	2,80%
Итого эксплуатационные	***12,40%***	***10,90%***
Торговые		
Электричество	7,10%	6%
Водоснабжение и канализация	2,70%	2,60%

Наименование	Значение (города миллионники)	Значение (города с населением до 500 тыс. чел)
Отопление	6,20%	4,70%
Итого коммунальные	***16,00%***	***13,30%***
Уборка внутренних помещений	3,40%	3,70%
Интернет и связь	2,40%	2,50%
Охрана и обеспечение безопасности	3,60%	3,20%
Текущий ремонт	3,30%	3,20%
Итого эксплуатационные	***12,70%***	***12,60%***

Источник: составлено Оценщиками

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Степень доверия Оценщиков к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщиков к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2}$$, где:

di - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, ден. ед.;

$\sum_{j=1}^{k} K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной арендной ставки при применении сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{ср} = \sum_{i=1}^{n}\left(P_i^c * d_i\right)$$, где:

$C_{ср}$ - рыночная арендная ставка при применении сравнительного подхода, ден. ед.;

$C_{ср}$ P_i^c - скорректированная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации <33%.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Расчет потенциального валового дохода приведен в далее в таблицах. Описание основных условий текущих договоров аренды, а также допущения, принятые при выборе арендной ставки для расчета потенциального валового дохода, приведены в Разделе 6.

Определение действительного валового дохода

В рамках настоящей работы необходимо учесть уровень потерь от недозагрузки, связанный с периодической ротацией арендаторов, и потенциальные потери при сборе арендной платы.

Уровень потерь определен Оценщиками в зависимости от города расположения оцениваемого объекта недвижимого имущества, с учетом критерия активности или неактивности рынка коммерческой недвижимости, функционального назначения.

Уровень потерь определен на основании следующих источников:

- «Справочник Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., таблицы 5, 6, 9, 12,13, 16.

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.43. Показатели недозагрузки по типам объектов

Таблица 12. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Неактивный рынок. Все респонденты. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	9,6%	20,4%
2	Санкт-Петербург	12,5%	4,6%	20,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,5%	10,2%	24,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,3%	13,1%	29,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	6,2%	28,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	6,7%	21,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,5%	10,4%	28,6%
8	Курортные регионы	18,0%	8,8%	26,8%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	10,1%	34,9%

Таблица 13. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Неактивный рынок. Все респонденты. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	10,4%	21,6%
2	Санкт-Петербург	15,0%	5,7%	24,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,5%	12,1%	28,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,3%	11,9%	28,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	11,4%	33,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	9,6%	25,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	8,5%	36,5%
8	Курортные регионы	22,5%	12,0%	33,0%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	12,1%	32,9%

Таблица 16. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Неактивный рынок. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	11,1%	20,9%
2	Санкт-Петербург	11,0%	3,6%	18,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,0%	12,2%	27,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,0%	11,8%	28,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	26,0%	6,9%	33,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	7,3%	22,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	21,8%	12,8%	30,7%
8	Курортные регионы	20,0%	7,3%	32,7%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	20,5%	24,5%

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,0%	0,8%	18,7%
2	Санкт-Петербург	11,3%	3,3%	19,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	6,8%	18,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,0%	6,6%	19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,0%	6,7%	24,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	3,0%	22,0%
8	Курортные регионы	12,5%	8,3%	16,7%
9	Дальневосточные регионы	13,8%	4,1%	23,4%

Таблица 12. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Неактивный рынок. Все респонденты. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	9,6%	20,4%
2	Санкт-Петербург	12,5%	4,6%	20,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,6%	10,3%	24,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,3%	13,1%	29,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	6,2%	28,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	6,7%	21,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,5%	10,4%	28,6%
8	Курортные регионы	18,0%	8,8%	28,8%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	10,1%	34,9%

Таблица 13. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Неактивный рынок. Все респонденты. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	10,4%	21,6%
2	Санкт-Петербург	15,0%	5,7%	24,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,5%	12,1%	28,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,3%	11,9%	28,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	11,4%	33,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	9,6%	25,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	8,5%	36,5%
8	Курортные регионы	22,5%	12,0%	33,0%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	12,1%	32,9%

Таблица 9. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	7,7%	17,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	6,0%	19,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	7,3%	22,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,5%	7,8%	19,2%
8	Курортные регионы	10,0%	2,0%	18,0%
9	Дальневосточные регионы	15,0%	13,3%	16,7%

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,4%	3,9%	14,8%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	11,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	6,1%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	6,8%	17,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	3,8%	21,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	5,7%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	6,1%	17,8%
8	Курортные регионы	12,5%	5,0%	20,0%
9	Дальневосточные регионы	15,5%	6,1%	24,9%

На основании вышеуказанных источников Оценщиками рассчитаны показатели уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы. Значения, используемые в расчетах, приведены ниже в таблице.

Таблица 9.44. Определение уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы

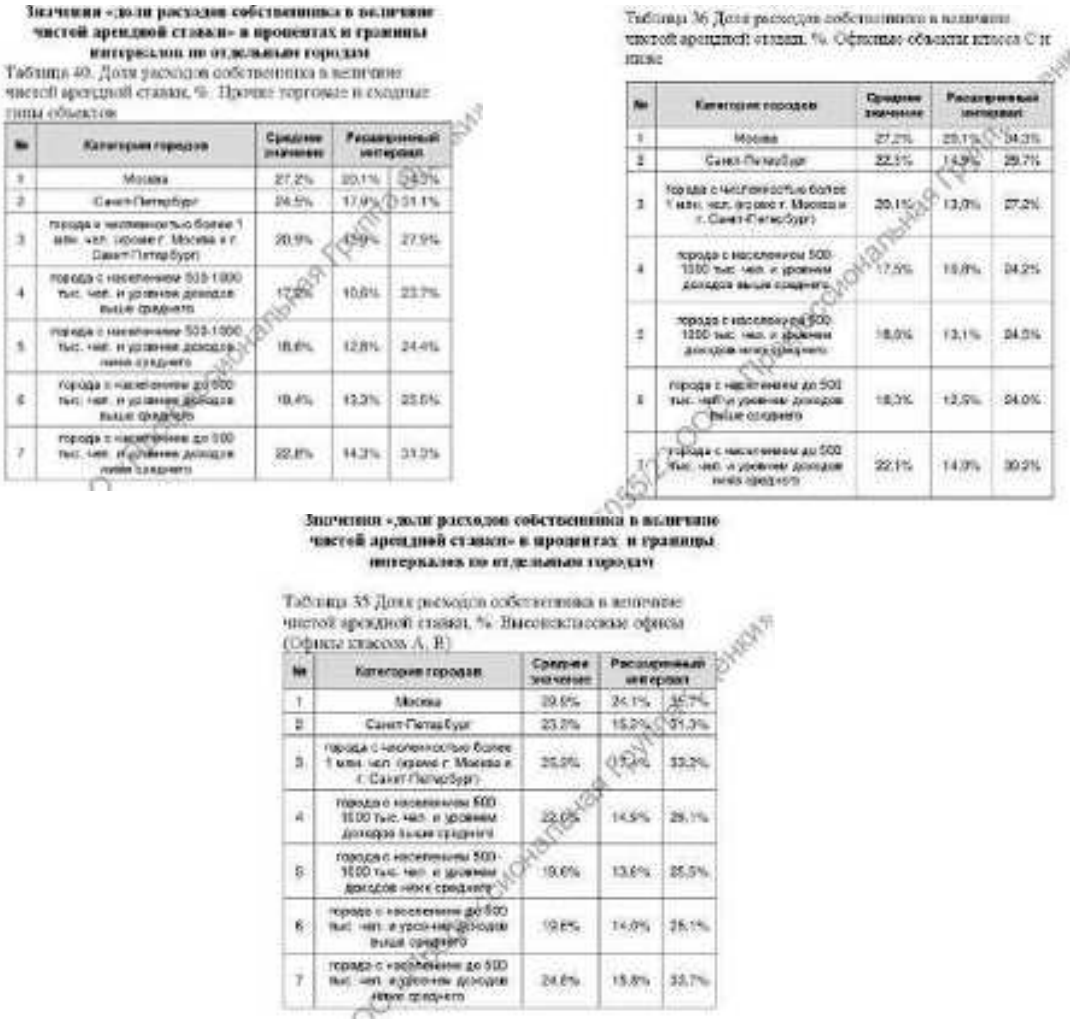
Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Неактивный рынок		
Офисное назначение класс В		
Города менее 500 тыс. чел.		
Справочник-2021, Лейфер Л.А., офисное назначение, среднее значение	14,00%	14,00%
Помещения свободного назначение		
Города менее 500 тыс. чел.		
Справочник, Лейфер Л.А., офисное класс С назначение, среднее значение	17,50%	16,25%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	15,00%	
Активный рынок		
Офисное назначение класс С, помещения свободного назначения		
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение (города миллионники)	12,50%	12,50%
Справочник, Лейфер Л.А., офисное назначение, среднее значение (города миллионники)	12,50%	
Помещения свободного назначения, офисные объекты		
Города менее 500 тыс. чел.		
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, офисные объекты класса С среднее значение	10,00%	10,00%

Источник: расчеты Оценщиков

Определение операционных расходов

Для определения величины операционных расходов использовались данные «Справочника Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора » под редакцией Л.А. Лейфера, таблицы 35, 36 и 40. Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.45. Доля операционных расходов в величине чистой арендной ставки



Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 40. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Прочие торговые и сходные типы объектов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,9%	31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9%	27,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	17,5%	10,8%	23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	18,6%	12,8%	24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	19,4%	13,2%	25,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	22,8%	14,2%	31,3%

Таблица 36 Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	22,1%	14,9%	29,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,1%	13,0%	27,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	17,5%	10,8%	24,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	18,6%	13,1%	24,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	18,3%	12,5%	24,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	22,1%	14,9%	30,2%

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 35 Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	29,6%	24,1%	35,7%
2	Санкт-Петербург	23,2%	15,2%	31,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	25,0%	17,4%	33,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	22,0%	14,5%	29,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	19,6%	13,6%	25,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	19,6%	14,0%	25,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	24,6%	15,8%	33,7%

На основании вышеуказанных источников Оценщиками рассчитана величина операционных расходов для объектов офисного и свободного назначения. Значения, используемые в расчетах, приведены ниже в таблице.

Таблица 9.46. Определение величины операционных расходов

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Офисное назначение		
Справочник, Лейфер Л.А., класс В, нижняя граница	14,00%	14,00%
Помещения свободного назначения (города миллионники)		
Справочник, Лейфер Л.А., офисные класс С, нижняя граница	13,00%	13,45%
Справочник, Лейфер Л.А., прочие торговые и сходные объекты, нижняя граница	13,90%	
Помещения свободного назначения, офисные объекты класса С (до 500 тыс. чел.)		
Справочник, Лейфер Л.А., офисные класс С, нижняя граница	12,50%	12,90%
Справочник, Лейфер Л.А., прочие торговые и сходные объекты, нижняя граница	13,30%	

Источник: расчеты Оценщиков

Для расчета величины операционных расходов Оценщиками принимаются значения нижних границ интервала, так как в состав расходов согласно справочнику включены

эксплуатационные расходы в виде содержания территории и вывоза мусора, а согласно условиям текущих договоров аренды, а также анализу рынка аренды городов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости, эксплуатационные расходы преимущественно не включаются в арендную ставку, Арендатор несет расходы самостоятельно.

Определение чистого операционного дохода:

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

ЧОД = ДВД – ОР

Определение величины коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, используемый для пересчета выбранного показателя дохода в стоимость объекта. Коэффициент капитализации может определяться либо исходя из ставки дисконтирования, либо напрямую на основе анализа рыночных тенденций соотношения дохода и стоимости аналогичных объектов. Использование рыночных соотношений наиболее предпочтительно, однако зачастую ограничивается недостаточной развитостью и открытостью рынка.

Ставка капитализации определена Оценщиками в зависимости от города расположения оцениваемого объекта недвижимого имущества, с учетом критерия активности или неактивности рынка коммерческой недвижимости, функционального назначения и класса качества объекта.

Ставка капитализации для расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода определена на основании следующих источников:

- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.01.2023,
- «Справочник Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., таблицы 37, 39, 47,49.

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.47.Источники для расчета коэффициентов капитализации

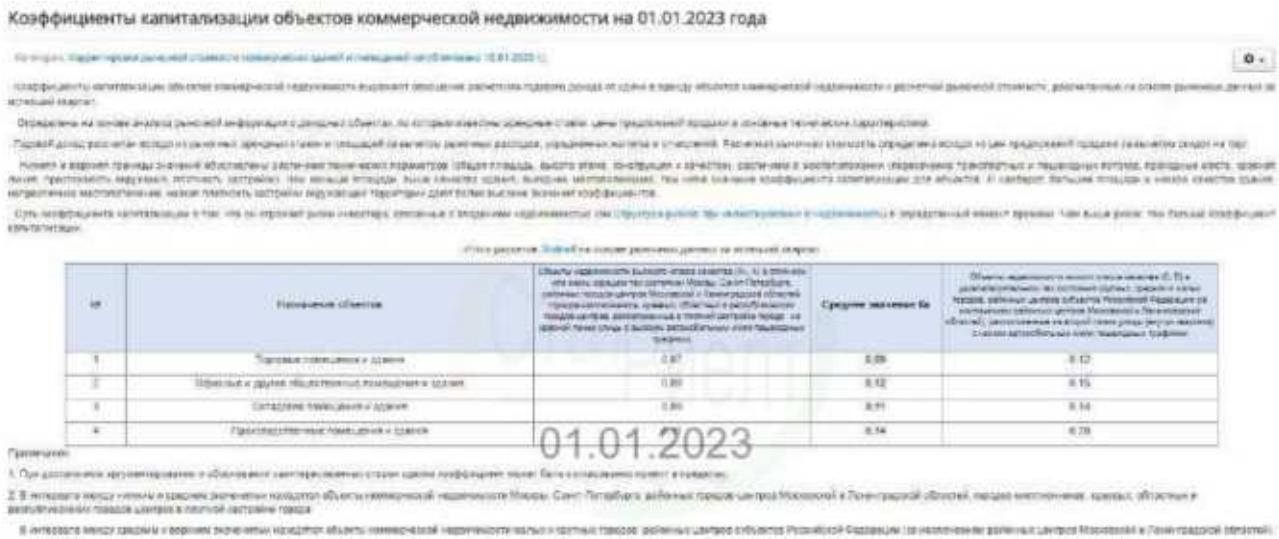


Таблица 37. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,3%	12,7%
2	Санкт-Петербург	10,5%	8,1%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	7,8%	15,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	7,0%	14,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	8,6%	15,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,8%	18,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	5,8%	14,2%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	11,0%	7,8%	14,2%

Таблица 39. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,2%	14,8%
2	Санкт-Петербург	12,5%	9,7%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,6%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,5%	14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,8%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	2,7%	20,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,2%	6,9%	13,5%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,5%	7,4%	13,6%

Таблица 47. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Неактивный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	10,0%	15,0%
2	Санкт-Петербург	10,0%	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	7,6%	15,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,3%	6,2%	14,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,5%	16,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	4,9%	18,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,1%	13,9%
8	Курортные регионы	30,0%	-	-
9	Дальневосточные регионы	13,8%	10,0%	17,5%

Таблица 49. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Неактивный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	9,2%	15,8%
2	Санкт-Петербург	10,0%	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	7,7%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,1%	14,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,2%	16,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	5,8%	19,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,0%	4,8%	13,2%
8	Курортные регионы	27,5%	-	-
9	Дальневосточные регионы	13,3%	10,4%	16,1%

На основании вышеуказанных источников Оценщиками рассчитана величина ставки капитализации. Значения, используемые в расчетах, приведены ниже в таблице.

Использование верхних и нижних границ диапазонов обусловлено необходимостью учета активности рынка коммерческой недвижимости, класса качества объекта, функционального назначения.

Таблица 9.48. Определение ставки капитализации

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Неактивный рынок		
Офисное назначение		
Класс В		
Статриелт, 01.01.2023, офис, среднее значение	12,0%	11,75%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	11,5%	
Офисное назначение		
Класс С		
Статриелт, 01.01.2023, офис, расчетное среднее значение между средним и верхней границей	13,5%	13,0%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	12,5%	
Помещения свободного назначения		
Статриелт, 01.01.2023, расчетное среднее значение между средним и верхней границей для офисных и торговых объектов	12,0%	12,2%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	12,4%	
Активный рынок		

г. Калининград, Офисное назначения

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Статриелт, 01.01.2023, офис, расчетное среднее значение между нижней границей и средним	10,5%	11,0%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	11,5%	
г. Калининград, Помещения свободного назначения		
Статриелт, 01.01.2023, расчетное среднее значение между нижней границей и средним для офисных и торговых объектов	9,3%	10,4%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	11,5%	
г. Екатеринбург, Помещения свободного назначения		
Статриелт, 01.01.2023, расчетное среднее значение между нижней границей и средним для офисных и торговых объектов	9,3%	10,3%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, нижняя граница	11,3%	

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода методом капитализации

Последний этап расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода – определение стоимости объектов недвижимости путем деления выбранного денежного потока на коэффициент капитализации.

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права общей долевой собственности на земельный участок, Оценщики определили справедливую стоимость права общей долевой собственности на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Алгоритм и источники информации для определения доли права общей долевой собственности на земельный участок в справедливой стоимости ЕОН приведены в Разделе 10.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости в составе Объекта оценки методом прямой капитализации приведен далее в таблицах.

Таблица 9.49. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках доходного подхода

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**3 634**	Расчетное рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	883,50	
4	Величина арендопригодной площади, кв.м	883,50	Возможна сдача блоками
5	**Потенциальный валовый доход**	*3 210 639*	
6	Недозагрузка, %	-16,25%	офисное назначение С/свободное
7	**Действительный валовый доход, руб.**	2 688 910	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	офисное назначение С/свободное
9	Сумма операционных расходов, руб.	414 172	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**2 274 738**	
11	Коэффициент капитализации	13,0%	Класс С
12	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**17 497 985**	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	15,5%	
14	**Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**14 785 797**	
15	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**2 712 188**	

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.50. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**5 294**	Расчетное рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	1 442,80	

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
4	Величина арендопригодной площади, доля	1 308,10	без учета площади подвала (технический) Возможна сдача блоками
5	**Потенциальный валовый доход**	*6 925 081*	
6	Недозагрузка, %	-16,25%	офисное назначение С/свободное
7	**Действительный валовый доход, руб.**	5 799 755	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	офисное назначение С/свободное
9	Сумма операционных расходов, руб.	893 335	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**4 906 420**	
11	Коэффициент капитализации	13,0%	Класс С
12	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**37 741 692**	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	15,50%	
14	**Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**31 891 730**	
15	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**5 849 962**	

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.51. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**6 112**	Расчетное рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	251,70	
4	Величина арендопригодной площади, доля	251,70	Может быть сдан весь объект
5	**Потенциальный валовый доход**	*1 538 390*	
6	Недозагрузка, %	-16,25%	ПСН
7	**Действительный валовый доход, руб.**	1 288 402	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	свободное
9	Сумма операционных расходов, руб.	198 452	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**1 089 950**	
11	Коэффициент капитализации	12,2%	ПСН
12	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**8 934 016**	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	15,50%	
14	**Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**7 549 244**	
15	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**1 384 772**	
17	**Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (30 457/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**11 400**	
18	**Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (197 368/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**199 500**	

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.52. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**6 311**	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	416,30	
4	Величина арендопригодной площади, доля	416,30	Может быть сдан весь объект
5	**Потенциальный валовый доход**	*2 627 269*	
6	Недозагрузка, %	-16,25%	ПСН
7	**Действительный валовый доход, руб.**	2 200 338	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	свободное
9	Сумма операционных расходов, руб.	338 918	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**1 861 420**	
11	Коэффициент капитализации	12,2%	ПСН
12	**Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**15 257 541**	

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.53. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**12 000**	Доп. соглашение №3 от 25.02.2021 к Договору аренды №2979 от 19.05.2014. Значение ставки по договору соответствует рыночному
3	Площадь объекта, кв.м	2 299,40	
4	Величина арендопригодной площади, доля	2 299,40	Возможна сдача блоками
5	**Потенциальный валовый доход**	**27 592 800**	
6	Недозагрузка, %	-14%	Офисное класс В
7	**Действительный валовый доход, руб.**	23 729 808	
8	Доля операционных расходов, %	14%	Офисное класс В
9	Сумма операционных расходов, руб.	3 862 992	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**19 866 816**	
11	Коэффициент капитализации	11%	Офисное класс В
12	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**180 607 418**	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	15,50%	
14	**Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**152 613 268**	
15	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**27 994 150**	

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода методом дисконтирования денежных потоков

Для оцениваемых объектов, которые на дату оценки сданы в аренду на основании долгосрочных договоров с изменяющимися условиями аренды, не соответствующими рынку, Оценщики применили метод дисконтирования денежных потоков.

По таким объектам недвижимости на дату оценки имеются зарегистрированные в Росреестре действующие долгосрочные договора аренды, которые являются обременением в виде существующих условий по договорам аренды. Оценщики предполагают, что после окончания срока аренды оцениваемые объекты могут быть сданы на рыночных условиях.

Долгосрочный договор аренды по объекту недвижимости - дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30 – не отражен в выписке из ЕГРН на дату оценки. Однако, договор заключен в 2014 году, срок действия -до 01.01.2025 г., ставки аренды по условиям договора не соответствуют рынку, меняются на протяжении срока аренды, предусмотрена ежегодная индексация арендной ставки, досрочное расторжение возможно при уведомлении за 90 дней. Учитывая вышеизложенное, Оценщики считают данный договор обременением, поэтому расчет справедливой стоимости объекта недвижимости проведен с учетом действующего на дату оценки долгосрочного договора аренды.

Общие положения метода дисконтирования денежного потока

Алгоритм расчета стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода методом дисконтирования денежного потока имеет следующий вид.

1. Определение длительности прогнозного периода (срока аренды).
2. Построение прогноза доходов и расходов от объекта недвижимости.
3. Расчет действительного валового дохода от объекта недвижимости.
4. Определение чистого операционного дохода
5. Определение ставки дисконтирования.
6. Расчет текущей стоимости денежных потоков и определение справедливой стоимости.

Выбор длительности периода прогнозирования

Учитывая условия крайней неопределенности на рынке, построение долгосрочных прогнозов доходов и расходов сильно затруднено. Поэтому Оценщики считают целесообразным ограничить

период прогнозирования 2025 г. (2026 г.- постпрогнозный). Выбор такого срока прогнозирования также обусловлен среднесрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2025 года, опубликованного на официальном сайте Министерства экономического развития[15], а также тем фактом, что сроки действия долгосрочных договоров аренды истекают к 2025 г.

Построение прогноза доходов

Для построения прогноза доходов Оценщиками были приняты действующие условия аренды по заключенным долгосрочным договорам аренды. По окончанию срока действия договоров, применяется рыночная ставка аренды с учетом темпа роста по ИПЦ.

Оценщик не предполагает рост арендных ставок до конца 2023 года. Далее с 2024 года была использована рыночная ставка аренды с учетом темпа роста на основании данных о значении индекса потребительских цен согласно Консенсус -прогнозу Института «Центр Развития» ВШЭ на 2022-2028 гг.[16]

Таблица 9.54. Рост арендных ставок в среднем за год, %

Показатель	2023	2024	2025	2026 (ПП)
Темп роста арендных ставок (ИПЦ), %	-	4,8	4,3	4,1

Источник: составлено Оценщиками

Следует учесть, что только часть помещения площадью 450 кв. м, расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 47, на дату оценки сдана по долгосрочному договору аренды. Остальные помещения имеют либо краткосрочный договор, либо свободны на дату оценки. Поэтому стоимость условно свободных на дату оценки помещений рассчитана на основании рыночной ставки аренды.

Построение прогноза расходов

Ставка рыночной арендной платы была рассчитана без учета коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов. Ставки аренды по действующим договорам аренды также не включают коммунальные и эксплуатационные расходы (чистая ставка).

Операционные расходы собственника в величине чистой арендной ставки определены на основании справочника «Справочника оценщика недвижимости - 2022», Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендных ставок. Типовые расходы собственника и арендатора под редакцией Лейфера Л.А. для рассматриваемых категорий городов в зависимости от типа объекта, указанные в таблице 9.46 Отчета.

Уровень недозагрузки

Уровень недозагрузки по Объекту оценки был принят согласно «Справочника оценщика недвижимости- 2021 г.» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А. для рассматриваемых категорий городов в зависимости от типа объекта, указанный в таблице 9. 44 Отчета.

Ставка капитализации

Применяемые ставки капитализации для рассматриваемых категорий городов в зависимости от типа объекта, приведены в таблице 9.48 Отчета.

Определение чистого операционного дохода

Годовой арендный платеж рассчитан Оценщиками без учета коммунальных и эксплуатационных расходов с учетом темпов роста инфляции.

---

[15] https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

[16] https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования была рассчитана методом кумулятивного построения - метод последовательного увеличения безрисковой ставки процента, путем прибавления поправок (премий) на различные виды риска, связанные с особенностями рассматриваемой недвижимости.

При расчете ставки дисконтирования учитываются следующие составляющие:

- безрисковая ставка.
- премия за низкую ликвидность.
- премия за инвестиционный менеджмент
- премия за риск вложения в конкретный объект недвижимости.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

Безрисковая ставка определена как эффективная ставка доходности по облигациям ОФЗ-26238[17] со сроком погашения в 2041 году. Таким образом, доходность данной облигации на дату оценки равна 10,68%.

Поправка на риск вложения в недвижимость учитывает риск случайной потери или потребительской стоимости. Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом, приведенным в таблице ниже.

Таблица 9.55. Определение премии за риск вложения в объект недвижимости

Наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск										
Ухудшение общей экономической обстановки	динамичный							1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Тенденции развития экономики в регионе	динамичный				1						
Наименование риска	***Несистематический риск***										
Ускоренный износ здания	статичный				1						
Наличие избыточных площадей	статичный			1							
Недостаточно эффективное управление	динамичный				1						
Недополучение арендных платежей	динамичный			1							
Ухудшение транспортной доступности	динамичный		1								
Ухудшение коммерческого потенциала	динамичный		1								
Сложность обеспечение инженерной инфраструктуры	динамичный		1								
Количество наблюдений	-	0	3	2	4	0	0	1	0	0	0
Взвешенный итог	-	0	6	6	16	0	0	7	0	0	0
Итого	-					35					
Количество факторов	-					10					
Премия за риск вложения в объект недвижимости	-					**3,5%**					

Источник: расчеты Оценщиков

Величина поправки на низкую ликвидность принимается на основании исследования данного сектора рынка недвижимости и определяется сроком экспозиции объекта на рынке.

Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$К_Л = К_{БЕЗР} \times Т_{ЭКСП},$$

[17] https://smart-lab.ru/q/bonds/SU26238RMFS4

где

$К_{БЕЗР}$ - безрисковая ставка;

$Т_{ЭКСП}$ - время экспозиции объекта на рынке.

Время экспозиции зависит от потребительских свойств объекта недвижимости, цены предложения и сложившейся ситуации на рынке. Специалисты рынка недвижимости приводят разные данные о величине среднего срока экспозиции аналогичных объектов коммерческой недвижимости (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью). Таким образом, срок экспозиции для оцениваемых объектов равен в среднем 8,5 месяцев. Премия за низкую ликвидность 7,6%.

Премия за инвестиционный менеджмент связана с тем, что доходы от любого объекта недвижимости требуют постоянного управления. Таким образом, инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций поправка на риск составляет 1-5%. Расчет поправки для Объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 9.56. Расчет риска за инвестиционный менеджмент

№ п/п	Факторы риска/ранг	1	2	3	4	5
1	Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1				
2	Риск выбора функционального использования объекта	1				
3	Риск принятия управленческих решений о сохранении либо продаже объекта			1		
4	Риск потерь при несвоевременной уплате по сделкам с объектом					
5	Риск потерь от недозагрузки помещений					
	Количество наблюдений	*2*	*0*	*1*	*0*	*1*
	Количество наблюдений ранг	*2*	*0*	*3*	*0*	*5*
	Сумма произведений			*10*		
	Количество факторов			*5*		
Премия на инвестиционный менеджмент, %				**2**		

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже

Таблица 9.57. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	10,68%
Премия за риск вложения в недвижимость, %	3,5%
Срок экспозиции, мес.	8,5
Премия за низкую ликвидность, %	7,6%
Премия за инвестиционный менеджмент, %	2,00%
Ставка дисконтирования, %	**23,78%**

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, ставка дисконтирования составила 23,78%.

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права общей долевой собственности на земельный участок, Оценщики определили справедливую стоимость права общей долевой собственности на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Алгоритм и источники информации для определения доли права общей долевой собственности на земельный участок в справедливой стоимости ЕОН приведены в Разделе 10.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости в составе Объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков приведен далее в таблицах.

Таблица 9.58. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, в рамках доходного подхода.

Наименование показателя	10.03.2023 - 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 01.10.2025	02.10.2025- 31.12.2025	ПП (2026)
Фактор времени	0,811	1,000	0,748	0,247	0,997

Наименование показателя	10.03.2023 - 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 01.10.2025	02.10.2025- 31.12.2025	ПП (2026)
Арендопригодная площадь, сданная в аренду по долгосрочному договору аренды, кв.м	450,0	450,0	450,0	-	-
Арендная ставка по договору аренды, руб./кв. м/год с НДС	17 671	17 671	17 671	-	-
Арендопригодная площадь, условно свободная на дату оценки (краткосрочный договор), кв. м	647	647	647	1 097	1 097
Арендная ставка рыночная, руб./кв. м/год с НДС	7 377	7 731	8 063	8 410	8 755
ИПЦ, %		4,8%	4,3%	4,3%	4,1%
ПВД для помещения по договору аренды, руб.	6 449 031	7 951 950	5 948 059	-	-
ПВД для оставшихся помещений по рыночной ставке, руб.	3 870 837	5 001 957	3 902 137	2 278 765	9 575 422
ПВД общий	**10 319 868**	**12 953 907**	**9 850 196**	**2 278 765**	**9 575 422**
Недозагрузка по долгосрочному договору аренды,%	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
Недозагрузка для свободных площадей по рынку, %	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
Действительный валовый доход	**9 836 013**	**12 328 662**	**9 362 429**	**1 993 919**	**8 378 494**
Операционные расходы, % от ПВД	13,45%	13,45%	13,45%	13,45%	13,45%
Операционные расходы, руб.	1 388 022	1 742 300	1 324 851	306 494	1 287 894
ЧОД	**8 447 991**	**10 586 362**	**8 037 578**	**1 687 425**	**7 090 600**
Кк	-	-	-	-	10,30%
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	68 840 777
Денежный поток, руб.	**8 447 991**	**10 586 362**	**8 037 578**	**1 687 425**	**-**
Ставка дисконтирования, %	23,78%	23,78%	23,78%	23,78%	-
Период дисконтирования	0,40550	1,31100	2,18500	2,68250	-
Дисконтный множитель	0,91713	0,75602	0,62742	0,56424	0,56424
Дисконтированный денежный поток, руб.	**7 747 906**	**8 003 501**	**5 042 937**	**952 113**	-
Дисконтированная стоимость реверсии, руб.			**38 842 720**		
Справедливая стоимость помещения, руб. с НДС			**60 589 177**		

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.59. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках доходного подхода.

Наименование показателя	10.03.2023 - 20.09.2023	21.09.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 01.12.2024	01.01.2025- 01.12.2025	ПП (2026)
Фактор времени	0,532	0,277	1,000	0,997	0,997
Арендопригодная площадь, кв. м	206,5	206,5	206,5	206,5	206,5
Арендная ставка по договору аренды, руб./кв. м/год с НДС	16 796	-	-	-	-
Арендная ставка рыночная, руб./кв. м/год с НДС	9 710	9 710	10 176	10 614	11 049
ИПЦ, %		0,0%	4,8%	4,3%	4,1%
ПВД, руб.	**1 845 175**	**555 417**	**2 101 344**	**2 185 216**	**2 274 774**
Недозагрузка по договору аренды,%	0,0%	-	-	-	-
Недозагрузка по рынку, %	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Действительный валовый доход	**1 845 175**	**499 875**	**1 891 210**	**1 966 694**	**2 047 297**
Операционные расходы, % от ПВД	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%
Операционные расходы, руб.	238 028	71 649	271 073	281 893	293 446
ЧОД	**1 607 147**	**428 226**	**1 620 137**	**1 684 801**	**1 753 851**
Кк	-	-	-	-	10,40%
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	16 863 952
Денежный поток, руб.	**1 607 147**	**428 226**	**1 620 137**	**1 684 801**	**-**
Ставка дисконтирования, %	23,78%	23,78%	23,78%	23,78%	-
Период дисконтирования	0,26600	0,67050	1,30900	2,30600	-
Дисконтный множитель	0,94483	0,86672	0,75635	0,61143	0,61143
Дисконтированный денежный поток, руб.	**1 518 481**	**371 152**	**1 225 391**	**1 030 138**	-
Дисконтированная стоимость реверсии, руб.			**10 311 126**		
Справедливая стоимость помещения, руб. с НДС			**14 456 288**		

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.60. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках доходного подхода.

Наименование показателя	10.03.2023 - 30.06.2023	01.07.2023 - 20.07.2023	21.07.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	ПП (2026)
Фактор времени	0,307	0,052	0,447	1,000	0,997	0,997
Арендопригодная площадь, кв. м	39,6	39,6	39,6	39,6	39,6	39,6
Арендная ставка по договору аренды, руб./кв.м/год с НДС	18 182	29 778	-	-	-	-
Арендная ставка рыночная, руб./кв.м/год с НДС	21 800	21 800	21 800	22 846	23 828	24 805
ИПЦ, %			0,0%	4,8%	4,3%	4,1%
ПВД, руб.	**221 042**	**61 319**	**385 886**	**904 702**	**940 758**	**979 331**
Недозагрузка по договору аренды,%	0,0%	0,0%	-	-	-	-
Недозагрузка по рынку, %	-	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Действительный валовый доход	**221 042**	**61 319**	**347 297**	**814 232**	**846 682**	**881 398**
Операционные расходы, % от ПВД	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%
Операционные расходы, руб.	28 514	7 910	49 779	116 707	121 358	126 334
ЧОД	**192 528**	**53 409**	**297 518**	**697 525**	**725 324**	**755 064**
Кк	-	-	-	-	-	10,40%
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	-	7 260 231
Денежный поток, руб.	**192 528**	**53 409**	**297 518**	**697 525**	**725 324**	**-**
Ставка дисконтирования, %	23,78%	23,78%	23,78%	23,78%	23,78%	-
Период дисконтирования	0,15350	0,33300	0,58250	1,30600	2,30300	-
Дисконтный множитель	0,96778	0,93142	0,88314	0,75683	0,61182	0,61182
Дисконтированный денежный поток, руб.	**186 325**	**49 746**	**262 750**	**527 908**	**443 768**	-
Дисконтированная стоимость реверсии, руб.			**4 441 955**			
Справедливая стоимость помещения, руб. с НДС			**5 912 452**			

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.61. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках доходного подхода

Наименование показателя	10.03.2023 - 30.06.2023	01.07.2023 - 31.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	ПП (2026)
Фактор времени	0,307	0,416	0,082	1,000	0,997	0,997
Арендопригодная площадь, кв. м	348,1	348,1	348,1	348,1	348,1	348,1
Арендная ставка по договору аренды, руб./кв.м/год с НДС	8 446	13 663	15 029	16 532	-	-
Арендная ставка рыночная, руб./кв.м/год с НДС	8 033	8 033	8 033	8 419	8 781	9 141
ИПЦ, %	-	-	0,0%	4,8%	4,3%	4,1%
ПВД, руб.	**902 596**	**1 978 534**	**428 991**	**5 754 789**	**3 047 496**	**3 172 436**
Недозагрузка по договору аренды,%	0,0%	0,0%	0,0%	-	-	-
Недозагрузка по рынку, %	-	-	-	14,0%	14,0%	14,0%
Действительный валовый доход	**902 596**	**1 978 534**	**428 991**	**4 949 119**	**2 620 847**	**2 728 295**
Операционные расходы, % от ПВД	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Операционные расходы, руб.	126 363	276 995	60 059	805 670	426 649	444 141
ЧОД	**776 233**	**1 701 539**	**368 932**	**4 143 449**	**2 194 198**	**2 284 154**
Кк	-	-	-	-	-	11,75%
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	-	19 439 609
Денежный поток, руб.	**776 233**	**1 701 539**	**368 932**	**4 143 449**	**2 194 198**	**-**
Ставка дисконтирования, %	23,78%	23,78%	23,78%	23,78%	23,78%	-
Период дисконтирования	0,15350	0,51500	0,76400	1,30500	2,30200	-
Дисконтный множитель	0,96778	0,89595	0,84960	0,75699	0,61195	0,61195
Дисконтированный денежный поток, руб.	**751 223**	**1 524 494**	**313 445**	**3 136 549**	**1 342 739**	-
Дисконтированная стоимость реверсии, руб.			**11 896 069**			
Справедливая стоимость помещения, руб. с НДС			**18 964 519**			
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН			15,50%			
Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.			**16 025 019**			
Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)			**2 939 500**			

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на «10» марта 2023 года составляет:

Таблица 9.62. Справедливая стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	14 785 797
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	-
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	2 746 519
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	31 891 730
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	-
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	5 849 962
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	60 589 177
8	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	14 456 288
9	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	5 912 452
10	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	16 025 019
11	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	2 939 500
12	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	7 549 244
13	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	11 400
14	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	199 500
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	15 257 541
16	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес	39:15:132320:7	152 613 268

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС
	(местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7		
17	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	27 994 150
	ИТОГО	-	**358 787 216**

Источник: расчеты Оценщиков

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с п. 3 ФСО №V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.»

В настоящем отчете Оценщиком при определении рыночной стоимости Объекта оценки использовались два подхода – сравнительный и доходный.

Для анализа существенности расхождения результата оценки между подходами произведем расчет отклонения результата одного подхода от другого.

Таблица 10.1. Согласование результатов

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. .(с НДС)	Отклонение результата одного подхода от другого, %
1	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:01/01:00:1186:47:28	70 295 000	60 589 000	16,0% (-13,8%) Менее 30% - отклонение несущественное
2	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	17 431 000	14 456 000	20,6% (-17,1%) Менее 30% - отклонение несущественное
3	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	5 657 000	5 912 000	-4,3% (4,5%) Менее 30% - отклонение несущественное
4	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	174 020 000	152 613 000	14,0% (-12,3%) Менее 30% - отклонение несущественное
5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	31 921 000	27 994 000	14,0% (-12,3%) Менее 30% - отклонение несущественное
6	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	14 210 000	16 025 000	-11,3% (12,8%) Менее 30% - отклонение несущественное

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. .(с НДС)	Отклонение результата одного подхода от другого, %
7	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	2 606 000	2 940 000	-11,4% (12,8%) Менее 30% - отклонение несущественное
8	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	8 488 000	7 549 000	12,4% (-11,1%) Менее 30% - отклонение несущественное
9	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	13 000	11 000	18,2% (-15,4%) Менее 30% - отклонение несущественное
10	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	224 000	200 000	12,0% (-10,7%) Менее 30% - отклонение несущественное
11	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	16 248 000	15 258 000	6,5% (-6,1%) Менее 30% - отклонение несущественное
12	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	18 161 000	14 786 000	22,8% (-18,2%) Менее 30% - отклонение несущественное
13	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	481 000	-	-
14	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	-	-	-
	Земельный участок под основным зданием	*3 331 000*	*2 712 000*	22,8% (-18,2%) Менее 30% - отклонение несущественное
	Земельный участок под гаражом	*88 000*	-	-
15	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	34 229 000	31 892 000	7,3% (-6,8%) Менее 30% - отклонение несущественное
16	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	410 000	-	-
17	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	-	-	-

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. .(с НДС)	Отклонение результата одного подхода от другого, %
	Земельный участок под основным зданием	*6 279 000*	*5 850 000*	7,3% (-6,8%) Менее 30% - отклонение несущественное
	Земельный участок под гаражом	*75 000*	-	-

Источник: составлено и рассчитано Оценщиками

Поскольку существенного расхождения между подходами не выявлено, Оценщик счел возможным использовать процедуру согласования результатов, используя математические правила взвешивания, а именно присвоить каждому из использованных подходов определенный коэффициент весомости (вес).

Для определения коэффициентов весомости Оценщик проанализировал преимущества использования сравнительного и доходного подхода применительно к Объекту оценки.

Таблица 10.2.

Преимущества сравнительного подхода	Применительно к Объекту оценки	Преимущества доходного подхода	Применительно к Объекту оценки
активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	активность рынка - средняя или низкая. Предложение объектов ограничено, информация о сделках закрыта.	способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка)	сегмент рынка, к которому относится Объект оценки, характеризуется средней активностью, Объект оценки способен приносить доход с невысокой степенью неопределенности
доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)	существует доступная информация о ценах предложений по продаже объектов-аналогов	степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)	арендные ставки в условиях неопределенности более чувствительны к колебаниям рынка
актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)	рыночная ценовая информации является актуальной и близкой к дате оценки	Наличие заключенных договоров аренды	почти по всем объектам имеются заключенные долгосрочные и краткосрочные договора аренды
степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки – средняя	-	-
Вес подхода	**0,4**		**0,6**

Сравнительный подход базируется полностью на рыночной информации. Сравнительный подход учитывает тенденции рыночной конъюнктуры, а также действительные намерения продавца и покупателя, что важно при определении рыночной стоимости, как стоимости, по которой объект переходит от типичного продавца к типичному покупателю. Цены на рынке, как правило, также отражают такую особенность объекта, как местоположение, что является важнейшей ценообразующей характеристикой. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой». Оценщику не удалось обнаружить в открытом доступе ни одной сделки с подобными оцениваемым объектами недвижимости.

Проведенный Оценщиками анализ рынка показал, что в условиях неопределенности большинство продавцов приняли выжидательную позицию и не готово идти на снижение цен. Учитывая текущую ситуацию, сложившуюся на рынке продажи коммерческой недвижимости

рассматриваемых городов, общее состояние рынка коммерческой недвижимости, для целей настоящей оценки сравнительному подходу присвоен вес 0,4.

Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход наиболее полно учитывает стоимостные особенности оцениваемых объектов недвижимости. Более того, арендные ставки в условиях неопределенности более чувствительны к колебаниям рынка. Также необходимо учитывать тот факт, что на дату оценки почти по всем объектам имеются заключенные долгосрочные и краткосрочные договора аренды. Для целей настоящей Оценки доходному подходу присвоен вес 0,6.

Для оцениваемых объектов недвижимого имущества, справедливая стоимость которых определена в рамках сравнительного подхода (гаражи), вес используемого подхода равен 1.

Расчет итоговой справедливой стоимости приведены в таблицах ниже.

Таблица 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость по сравнительному подходу округленно, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу округленно, руб. (с НДС)	Вес, сравнительный подход	Вес , доходный подход	Справедливая стоимость округленно, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без НДС)
1	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:01/01:00:1186:47:28	70 295 000	60 589 000	0,4	0,6	64 471 000	53 725 833
2	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	17 431 000	14 456 000	0,4	0,6	15 646 000	13 038 333
3	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	5 657 000	5 912 000	0,4	0,6	5 810 000	4 841 667
4	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	174 020 000	152 613 000	0,4	0,6	161 176 000	134 313 333
5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	31 921 000	27 994 000	0,4	0,6	29 565 000	29 565 000
6	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	14 210 000	16 025 000	0,4	0,6	15 299 000	12 749 167
7	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	2 606 000	2 940 000	0,4	0,6	2 806 000	2 806 000
8	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	8 488 000	7 549 000	0,4	0,6	7 925 000	6 604 167
9	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	13 000	11 000	0,4	0,6	12 000	12 000

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость по сравнительному подходу округленно, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу округленно, руб. (с НДС)	Вес, сравнительный подход	Вес , доходный подход	Справедливая стоимость округленно, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без НДС)
10	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	224 000	200 000	0,4	0,6	210 000	210 000
11	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	16 248 000	15 258 000	0,4	0,6	15 654 000	13 045 000
12	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв.м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	18 161 000	14 786 000	0,4	0,6	16 136 000	13 446 667
13	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	481 000	-	1,0	0,0	481 000	400 833
14	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	-	-	-	-	3 048 000	3 048 000
	Земельный участок под основным зданием	*3 331 000*	*2 712 000*	0,4	*0,6*	*2 960 000*	*2 960 000*
	Земельный участок под гаражом	*88 000*	-	*1,0*	-	*88 000*	*88 000*
15	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	34 229 000	31 892 000	0,4	0,6	32 827 000	27 355 833
16	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	410 000	-	1,0	-	410 000	341 667
17	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	-	-	-	-	6 097 000	6 097 000
	Земельный участок под основным зданием	*6 279 000*	*5 850 000*	0,4	*0,6*	*6 022 000*	*6 022 000*
	Земельный участок под гаражом	*75 000*	-	*1,0*	-	*75 000*	*75 000*
	ИТОГО	**404 167 000**	**358 787 000**	**-**	**-**	**377 573 000**	**321 600 500**

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки составляет, с учетом округления:

Таблица 10.4. Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	общая долевая собственность	16 136 000	13 446 667
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	общая долевая собственность	481 000	400 833
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	общая долевая собственность	3 048 000	3 048 000
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	32 827 000	27 355 833
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	410 000	341 667
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	общая долевая собственность	6 097 000	6 097 000
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г.	66:41:0502096:219	общая долевая собственность	64 471 000	53 725 833

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219				
8	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	общая долевая собственность	15 646 000	13 038 333
9	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	общая долевая собственность	5 810 000	4 841 667
10	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	общая долевая собственность	15 299 000	12 749 167
11	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	общая долевая собственность	2 806 000	2 806 000
12	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	общая долевая собственность	7 925 000	6 604 167
13	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 000	12 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
14	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	общая долевая собственность	210 000	210 000
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	общая долевая собственность	15 654 000	13 045 000
16	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	общая долевая собственность	161 176 000	134 313 333
17	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	общая долевая собственность	29 565 000	29 565 000
ИТОГО				377 573 300	321 600 500

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении Объекта оценки любым способом, в том числе путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев Паевого Инвестиционного Фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.[18]

Для указанных целей в отношении Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 10 марта 2023 года, была установлена справедливая стоимость с учетом округлений в размере:

377 573 000 (Триста семьдесят семь миллионов пятьсот семьдесят три тысячи) рублей с учетом НДС
или
321 600 500 (Триста двадцать один миллион шестьсот тысяч пятьсот) рублей без учета НДС (20%)

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	общая долевая собственность	16 136 000	13 446 667
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	общая долевая собственность	481 000	400 833
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	общая долевая собственность	3 048 000	3 048 000
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	32 827 000	27 355 833
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	410 000	341 667
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	общая долевая собственность	6 097 000	6 097 000

[18] В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	общая долевая собственность	64 471 000	53 725 833
8	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17, 18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	общая долевая собственность	15 646 000	13 038 333
9	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	общая долевая собственность	5 810 000	4 841 667
10	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	общая долевая собственность	15 299 000	12 749 167
11	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	общая долевая собственность	2 806 000	2 806 000
12	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	общая долевая собственность	7 925 000	6 604 167
13	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 000	12 000
14	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	общая долевая собственность	210 000	210 000
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	общая долевая собственность	15 654 000	13 045 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
16	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	общая долевая собственность	161 176 000	134 313 333
17	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	общая долевая собственность	29 565 000	29 565 000
ИТОГО				377 573 000	321 600 500

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке и Заданием на оценку. Итоговая величина стоимости Объекта оценки предназначена исключительно для указанной цели и не может быть использована для иных целей.

Результат оценки стоимости Объекта оценки основывается на информации, существовавшей на дату оценки и может быть признан рекомендуемым для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке.

Итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на итоговую стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете.

Оценщик I категории, MRICS, к.э.н:

- Член Саморегулируемой организации «Национальная коллегия Специалистов-Оценщиков» (СРО «НКСО»). Регистрационный № 02469;
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 517058);
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25.06.2021г.

Комар И.А.

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. - Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее - ФСО № 7).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940).
11. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
12. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
13. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
16. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
18. «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-31, ноябрь 2022.
19. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на февраль 2022 г. под редакцией Л.А. Лейфера.
20. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера.

21. Справочник Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера.
22. Онлайн справочник оценщика недвижимости «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г.
23. Internet–ресурсы.

ПРИЛОЖЕНИЕ1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КОМАР
Ирина Алексеевна

ИНН 770401215913

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления Ассоциации СРО «НКСО» от «28» апреля 2022 года № 33

Президент А.В. Лисичкин

Регистрационный № 02469 Дата внесения в реестр «28» апреля 2022 года

Irina Komar

on

5 January 2015

WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

6551672

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS

RICS

This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution

Международная
общественная организация
«Ассоциация строительных высших учебных заведений»

Учебно-методическое объединение
высших учебных заведений
Российской Федерации
по образованию в области строительства

М И С И

МГСУ

Удостоверение является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер
У-2067/14

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

МГСУ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Комар
Ирина Алексеевна
(фамилия, имя, отчество)

прошел(а) обучение по программе:

«Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

(наименование программы повышения квалификации)

в период с 28 августа 2014г. по 15 сентября 2014г.

Объем программы, в академических часах 108

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва

М.П.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 65

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 517058

Настоящий диплом выдан Комар Ирине Алексеевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "2" октября 2001 г. по 28 июня 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном строительном университете (наименование образовательного учреждения)

по "Оценке стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 июня 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Комар Ирины Алексеевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии С. Абрамов

Ректор (директор) [illegible]

Город Москва 28 2002

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022582-1 «25» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Комар Ирине Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «25» июня 2021 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» июня 2024 г.

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 220D0B40R3791

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КОМАР ИРИНА АЛЕКСЕЕВНА

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. **(Сто миллионов рублей 00 копеек)**	**30 000 руб. 00 коп.** **(Тридцать тысяч рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,03%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«01» июня 2022 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «01» июня 2022 г.**	**по «31» мая 2023 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)**

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____/Д.Г. Старостин/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва ***Дата выдачи «13» мая 2022 г.***

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 200D0B40R3321-0003

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки»

Адрес места нахождения на основании Устава: 123112, г.Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 31, часть пом. 4.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,012%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый взнос за период страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2020 г.; - второй взнос за период страхования с «24» декабря 2021г. по «23» декабря 2022г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2021 г. - третий взнос за период страхования с «24» декабря 2022 г. по «24» декабря 2023 г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «23» декабря 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «24» декабря 2020 г.**	**по «24» декабря 2023 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Оформлено в ФСЦ

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

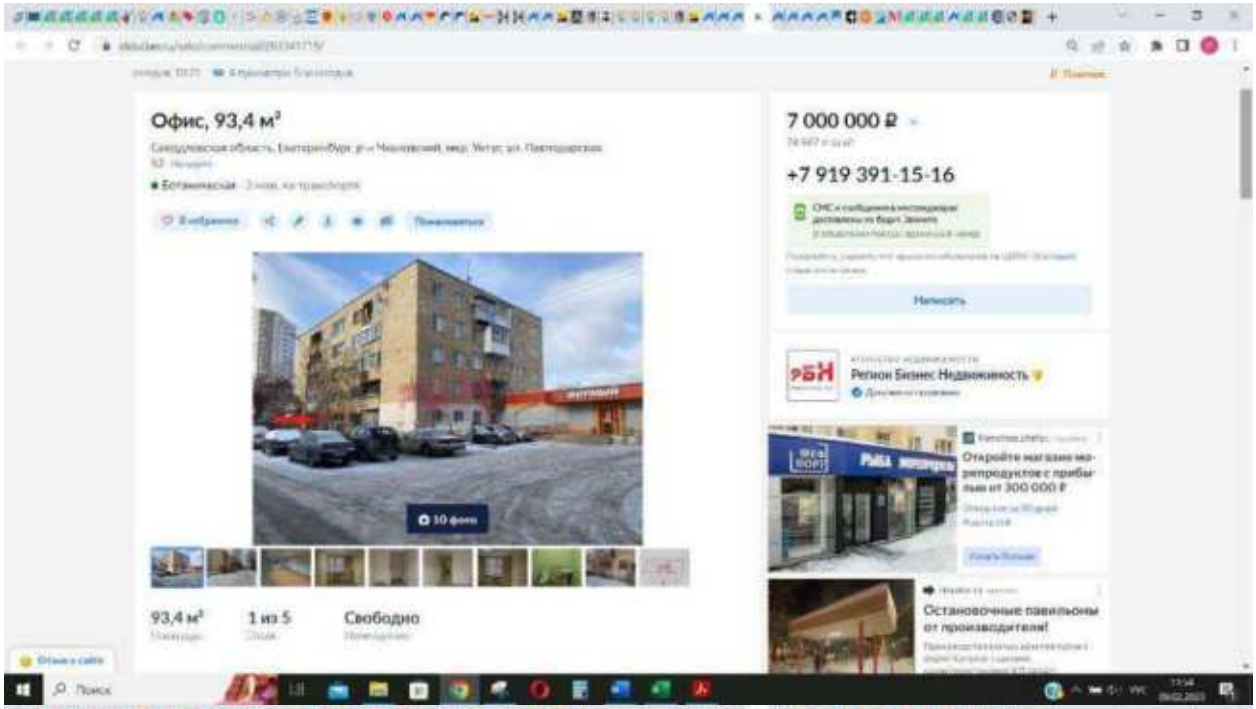
_____/Л.Г.Старостин/

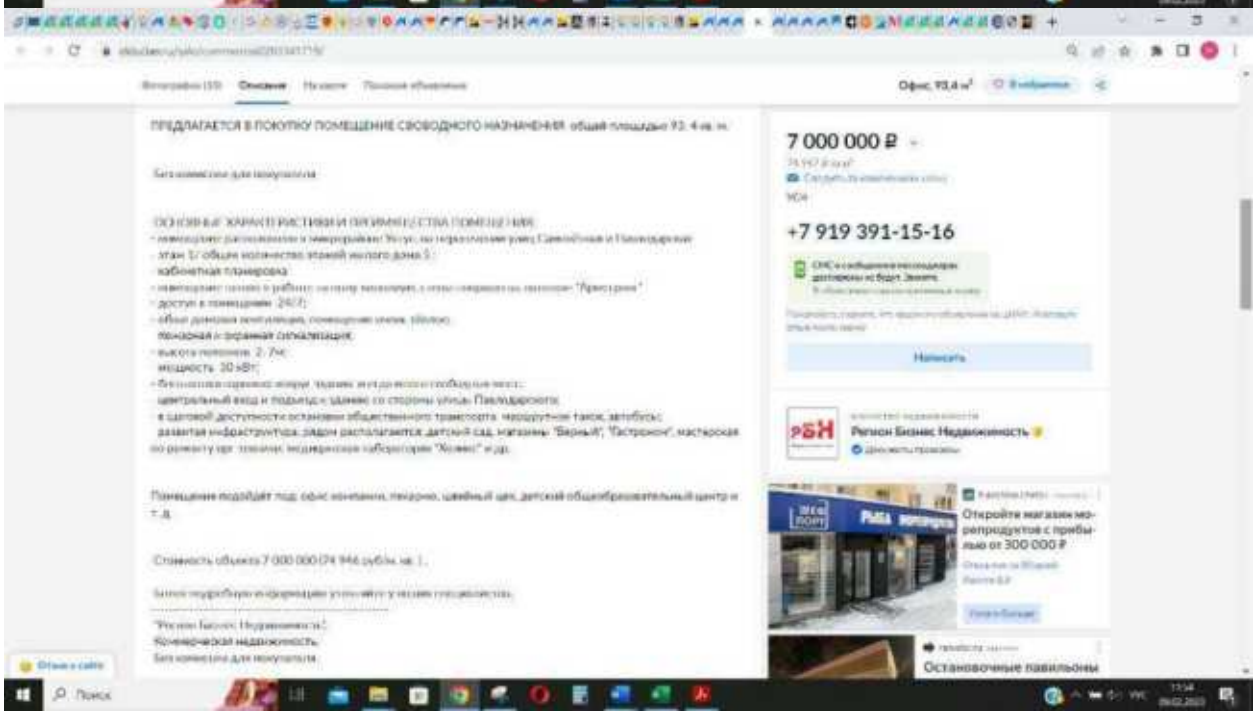
М.П.

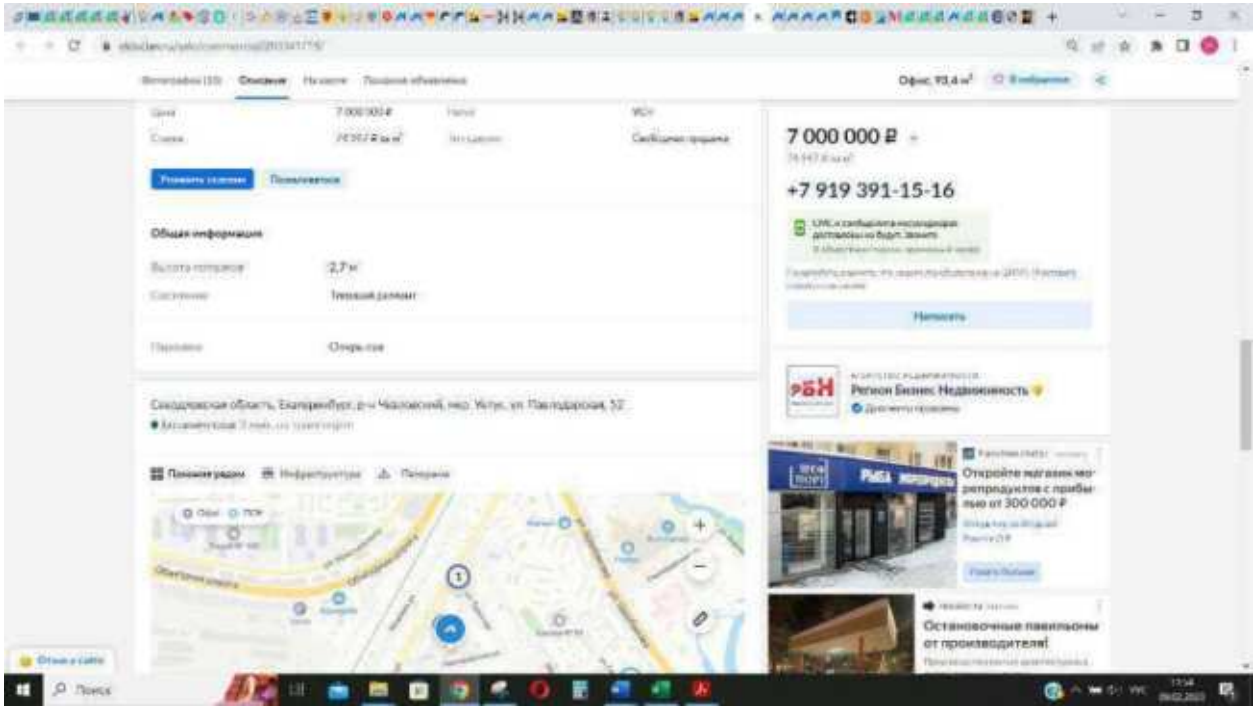
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, д. 47
Аналоги для сравнительного подхода
Аналог 1

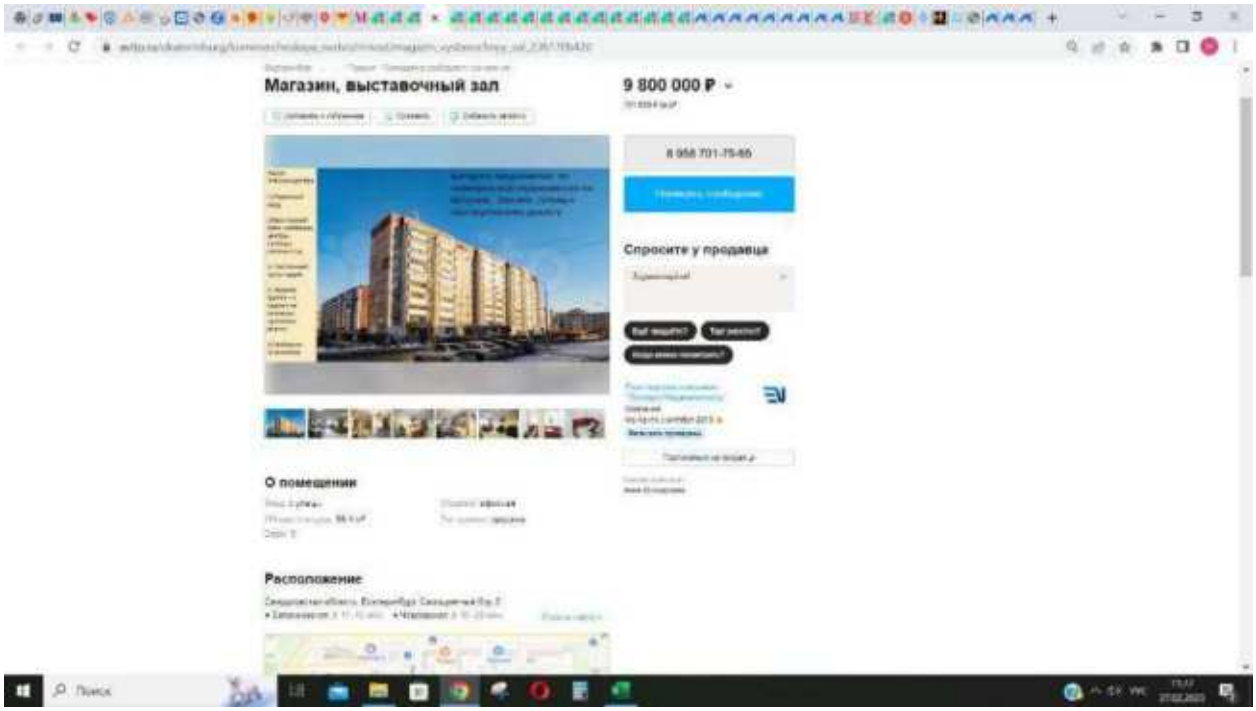


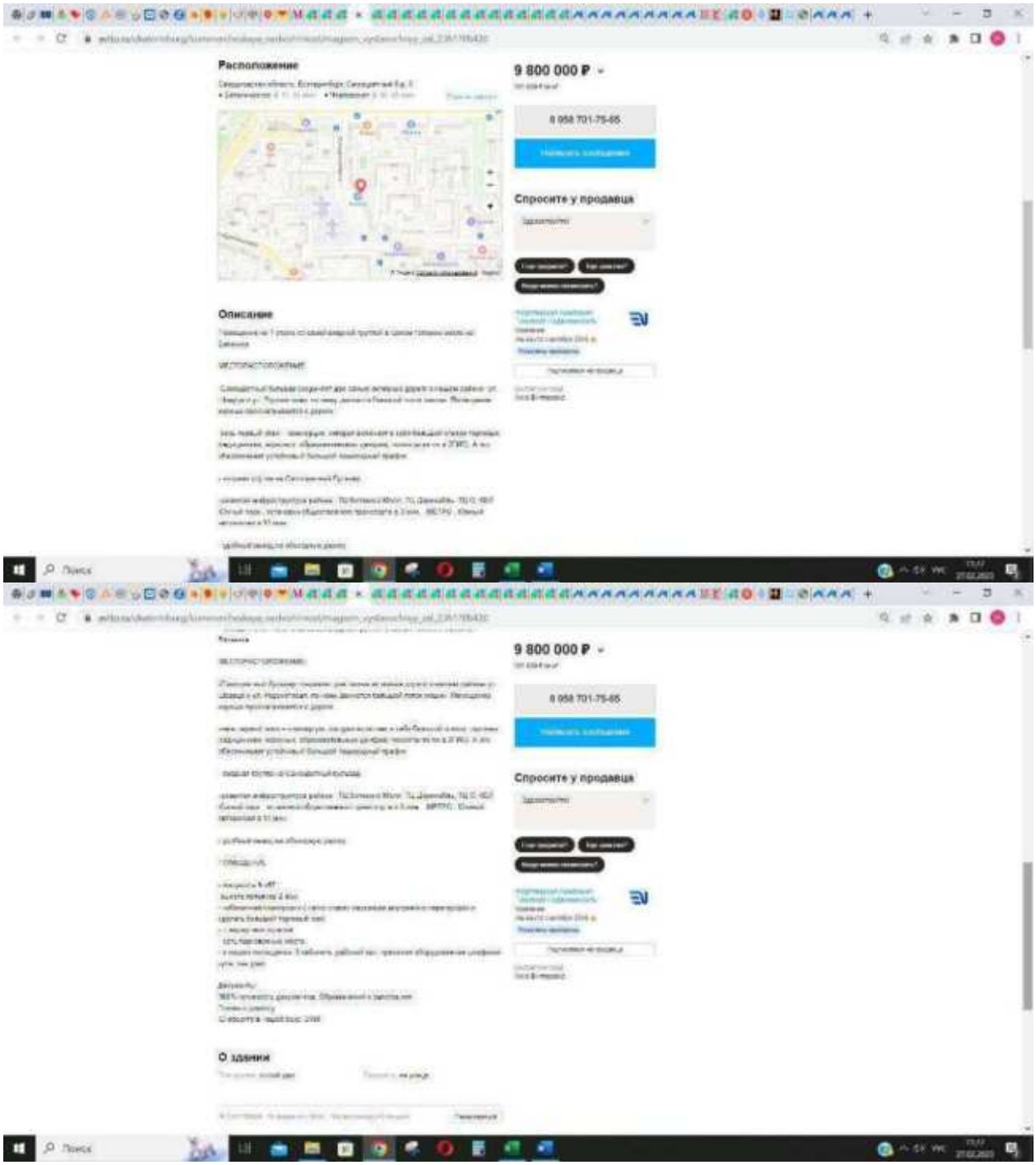




https://ekb.cian.ru/sale/commercial/283341719/

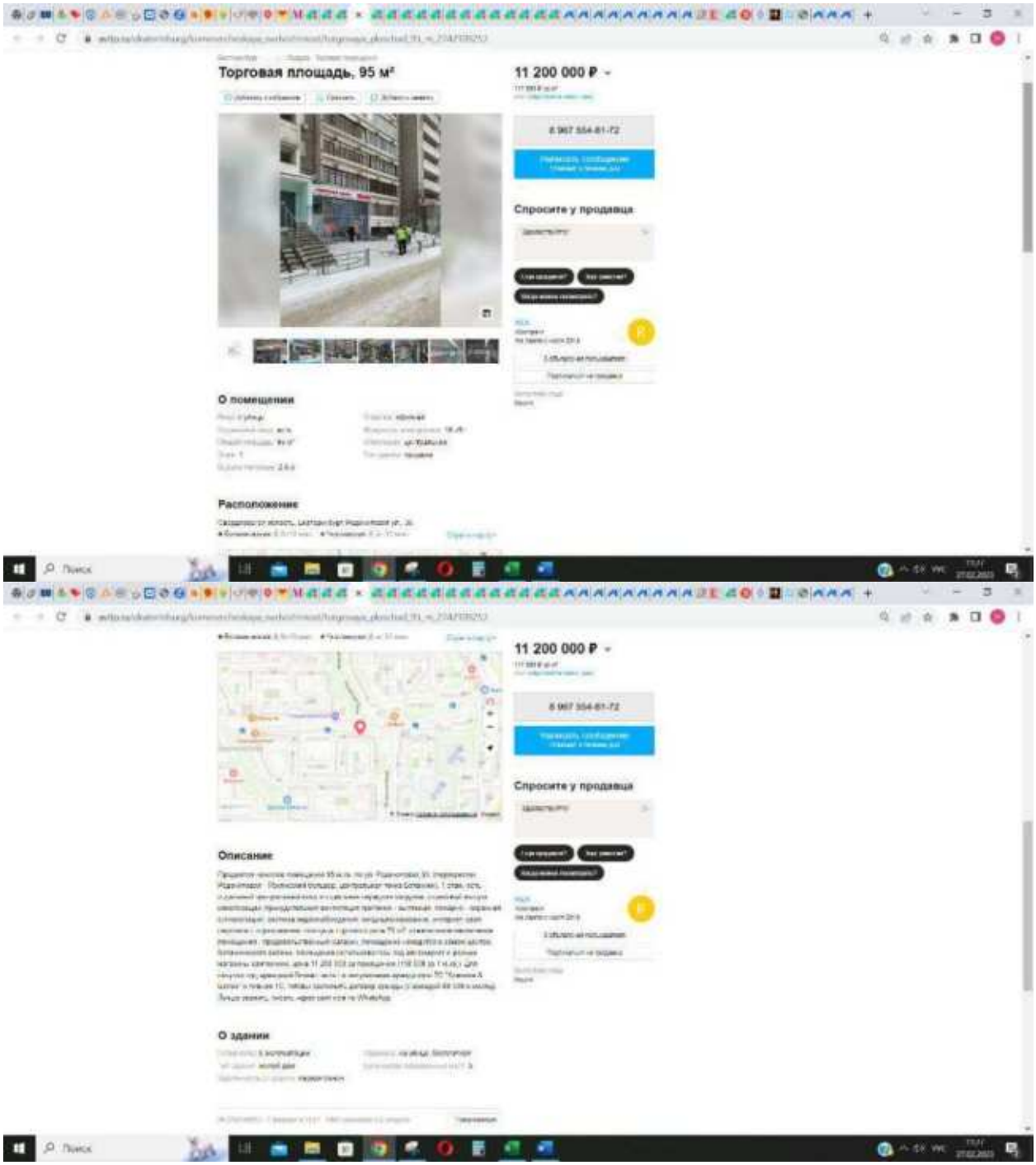
Аналог 2





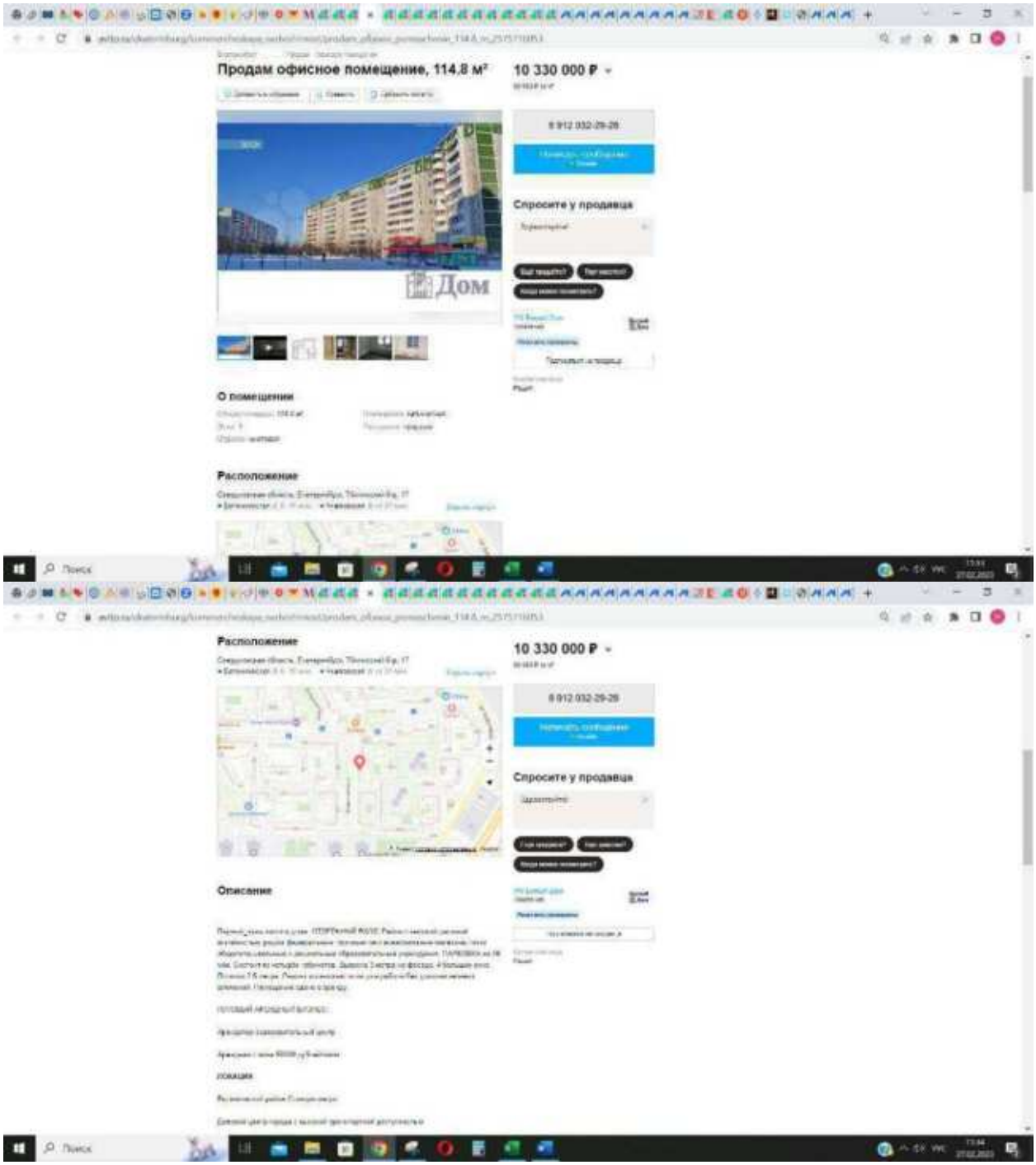
https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_vystavochnyy_zal_2361706420

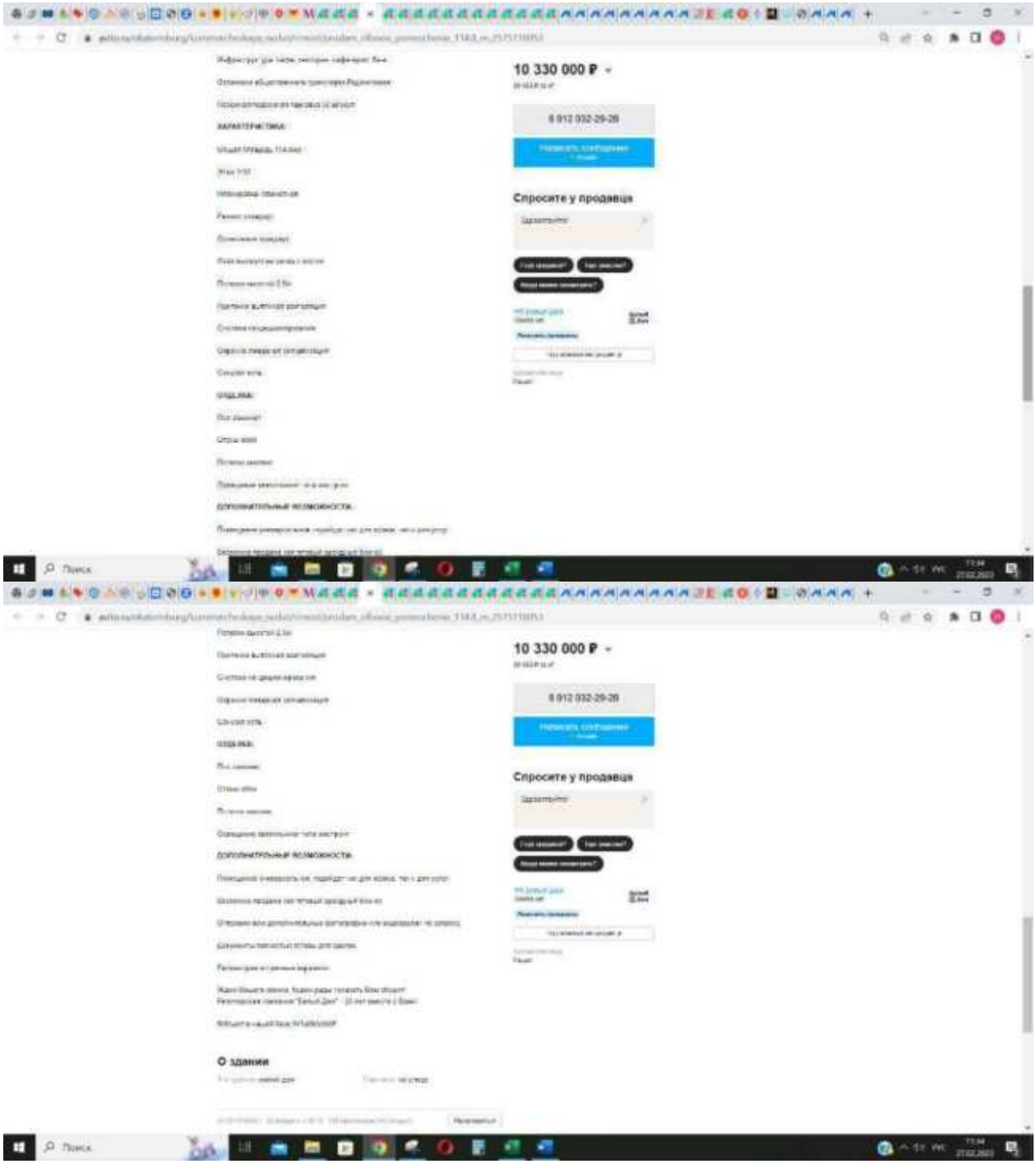
Аналог 3



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_95_m_2742109253

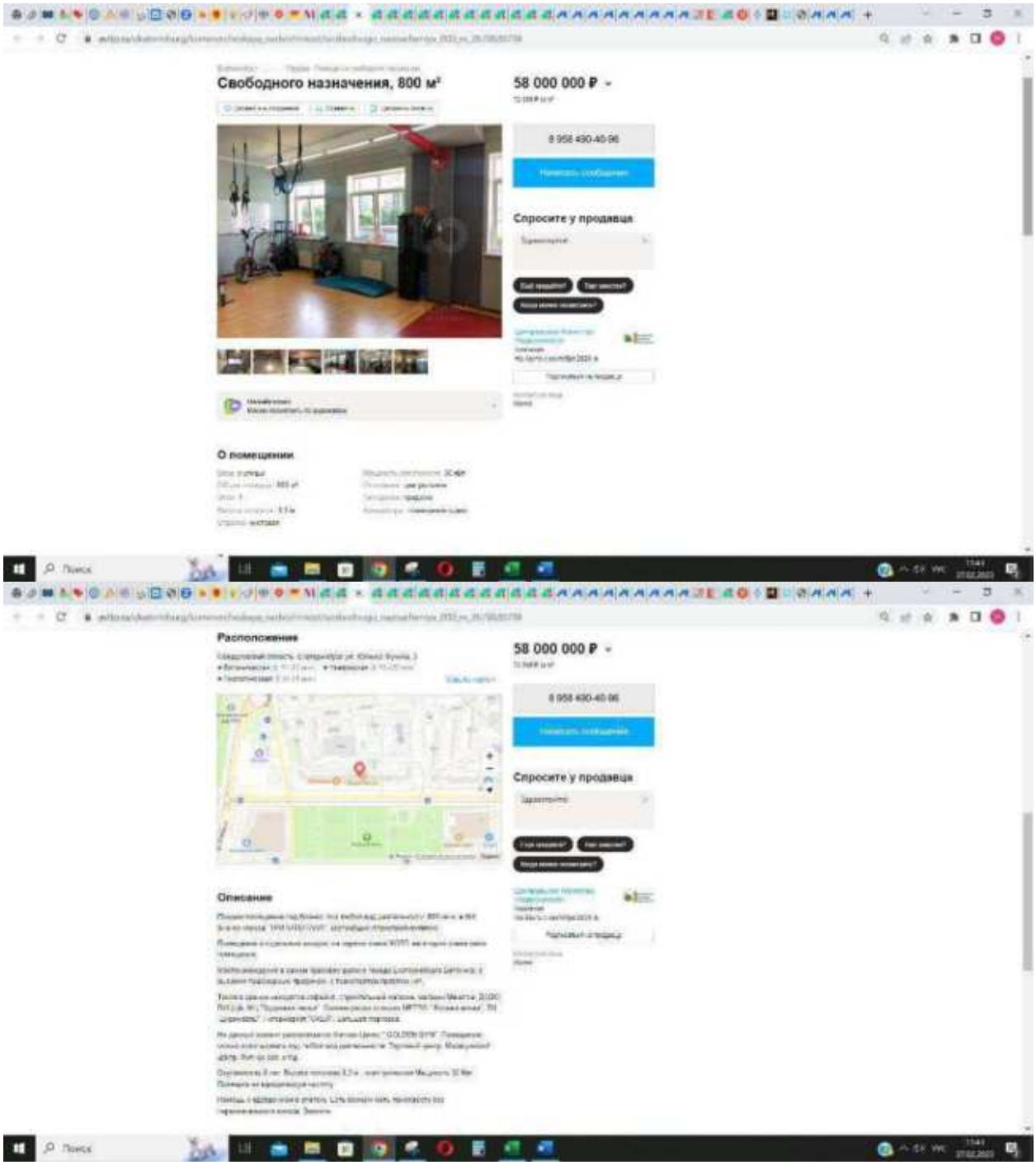
Аналог 4

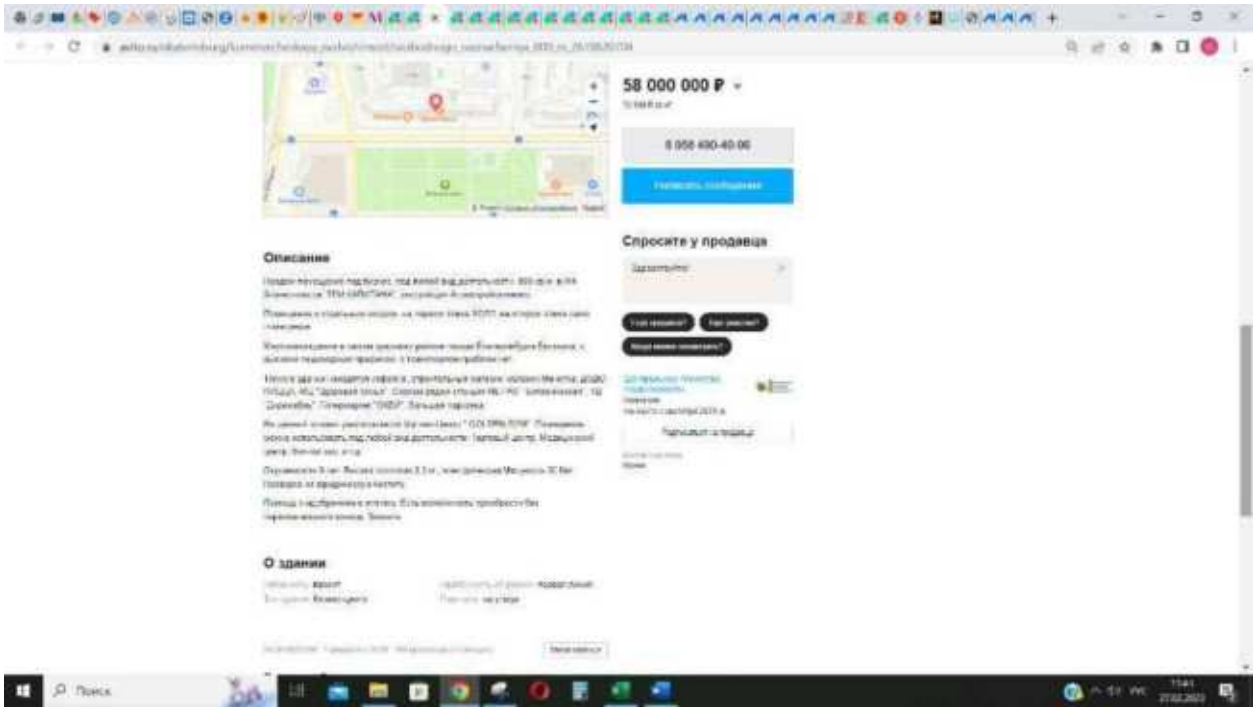

Продам офисное помещение, 114.8 м²
10 330 000 ₽
8 912 032-29-28
Спросите у продавца
Дом
О помещении
Расположение
Расположение
10 330 000 ₽
8 912 032-29-28
Спросите у продавца
Описание



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_114.8_m_2575116053

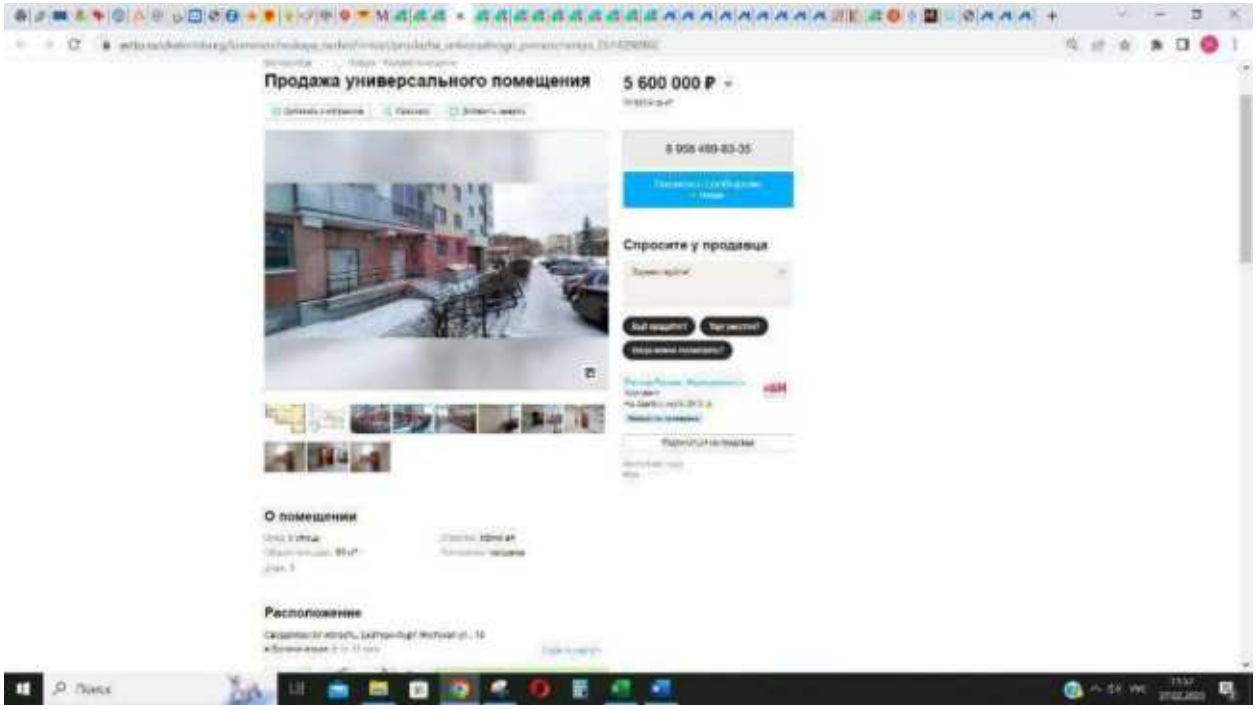
Аналог 5

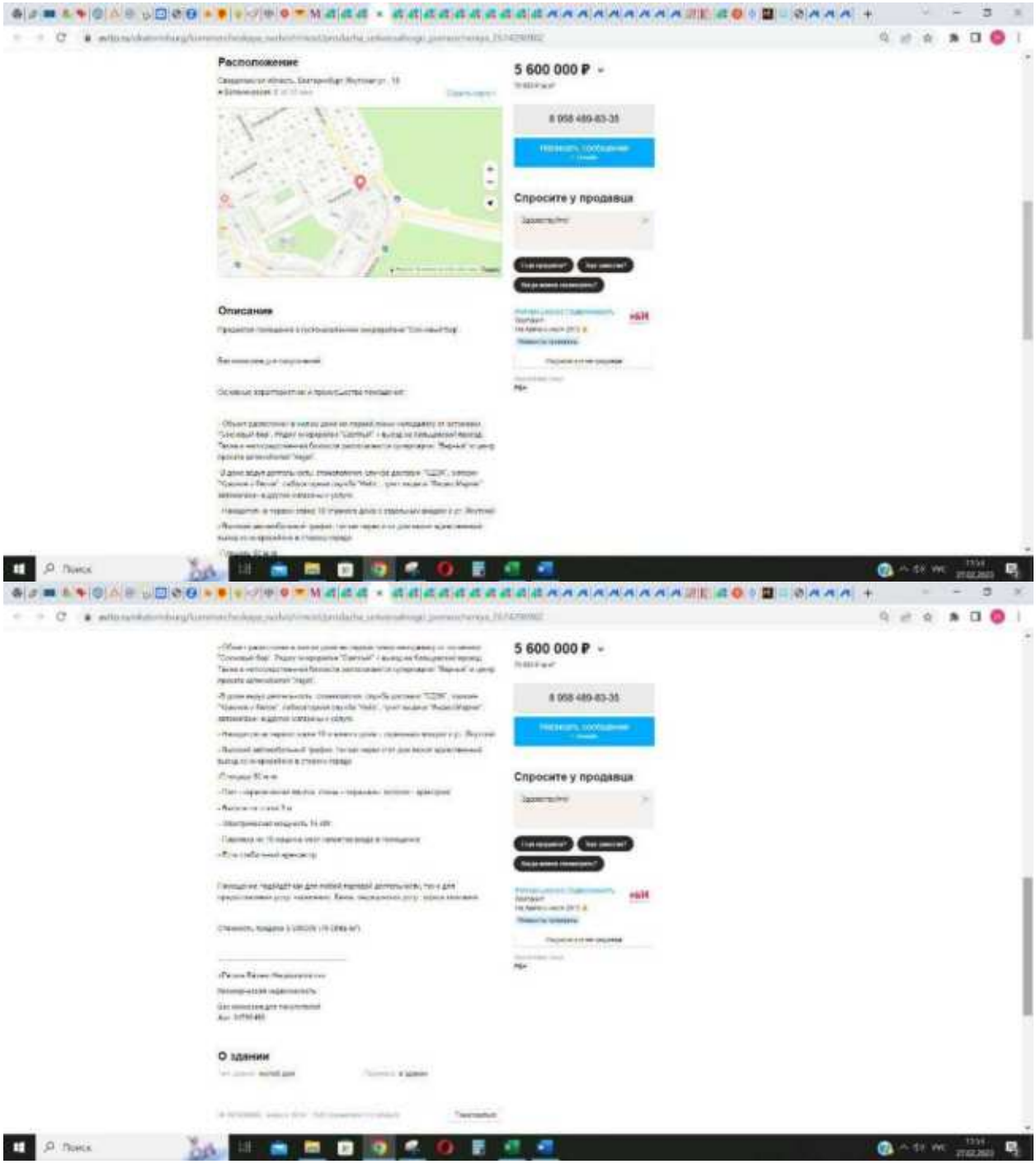

Свободного назначения, 800 м²
58 000 000 ₽
8 958 490-40-96
Спросите у продавца
О помещении
Расположение
58 000 000 ₽
8 958 490-40-96
Спросите у продавца
Описание



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_800_m_2678620704

Аналог 6



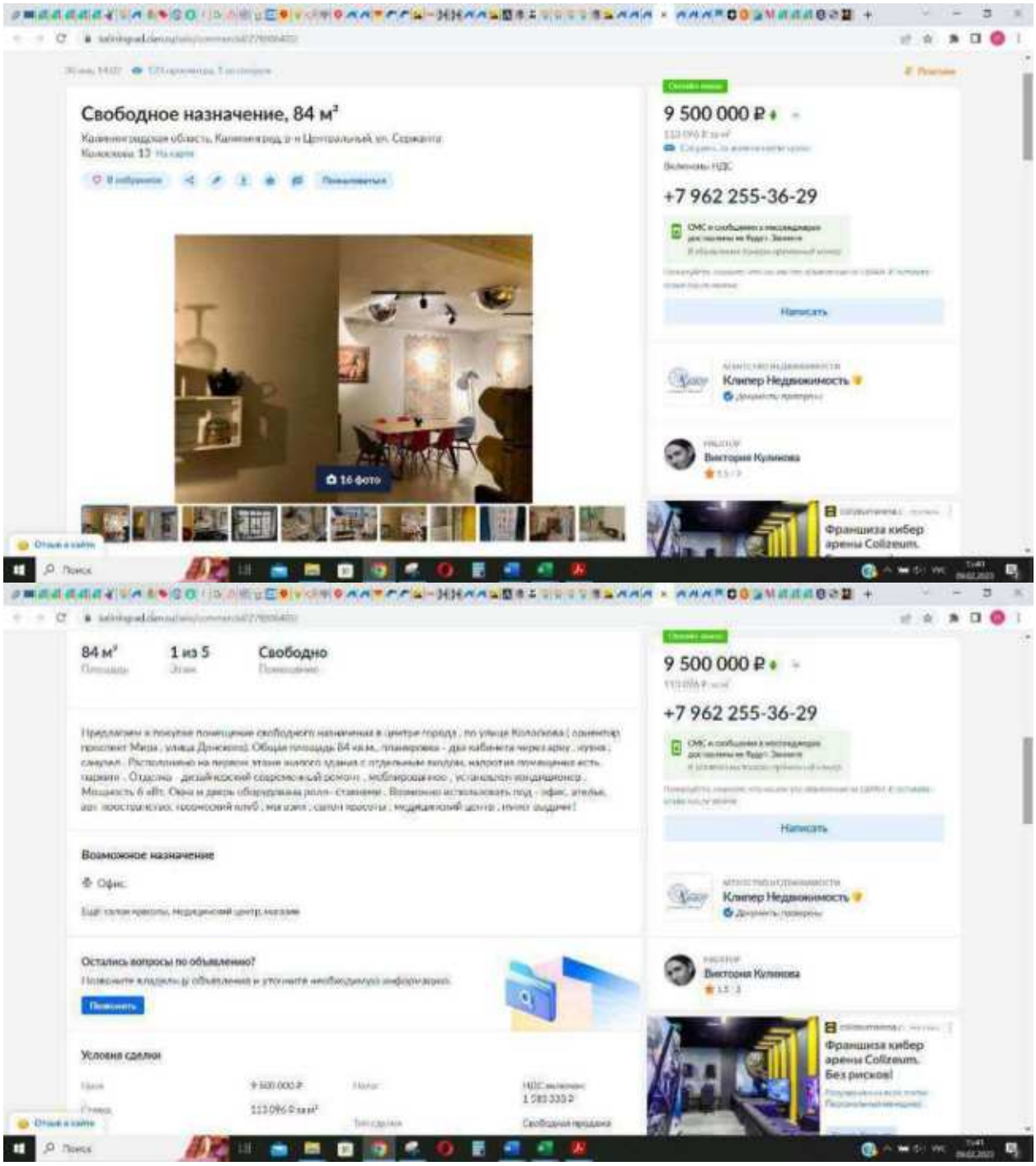


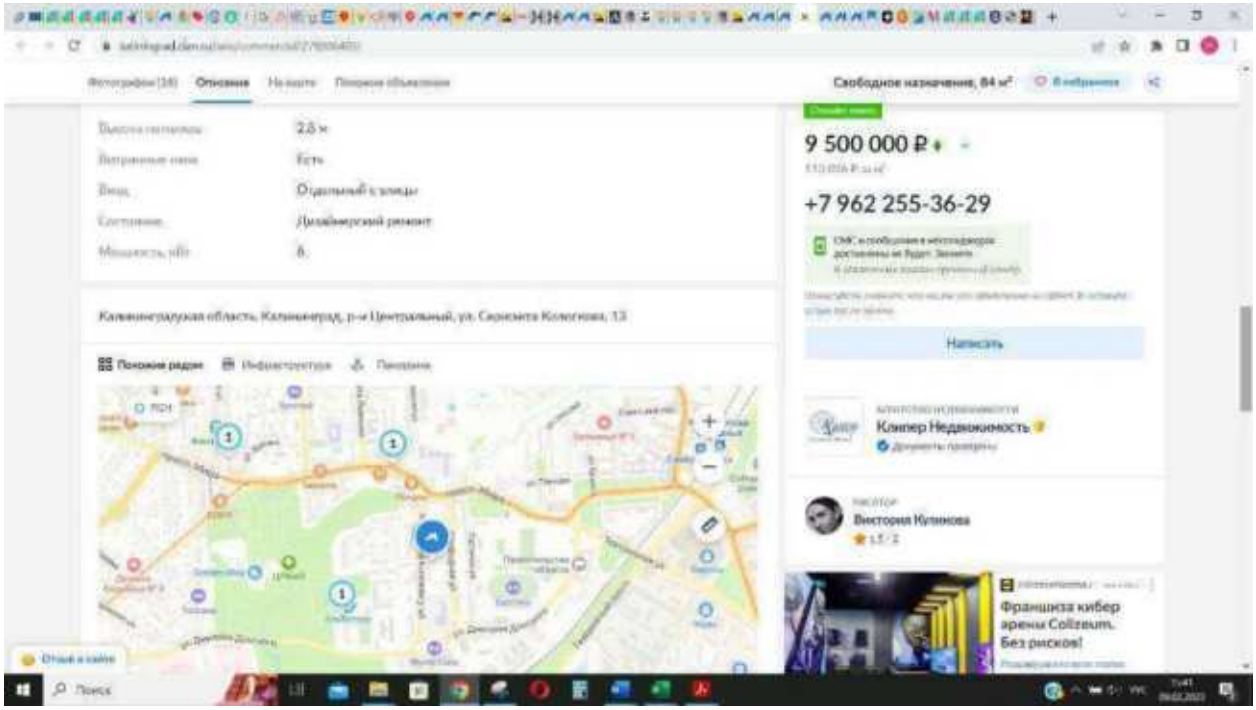
https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_universalnogo_pomescheniya_2674296982

Адрес: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а

Аналоги для сравнительного подхода

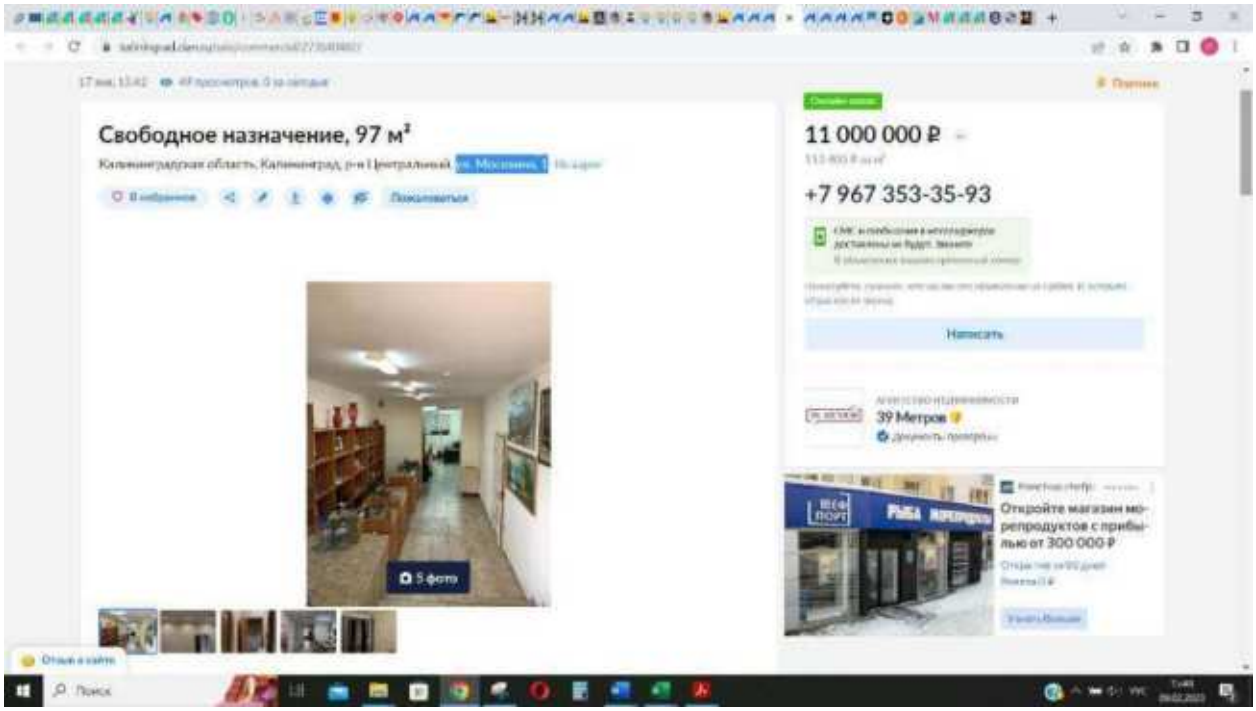
Аналог 1

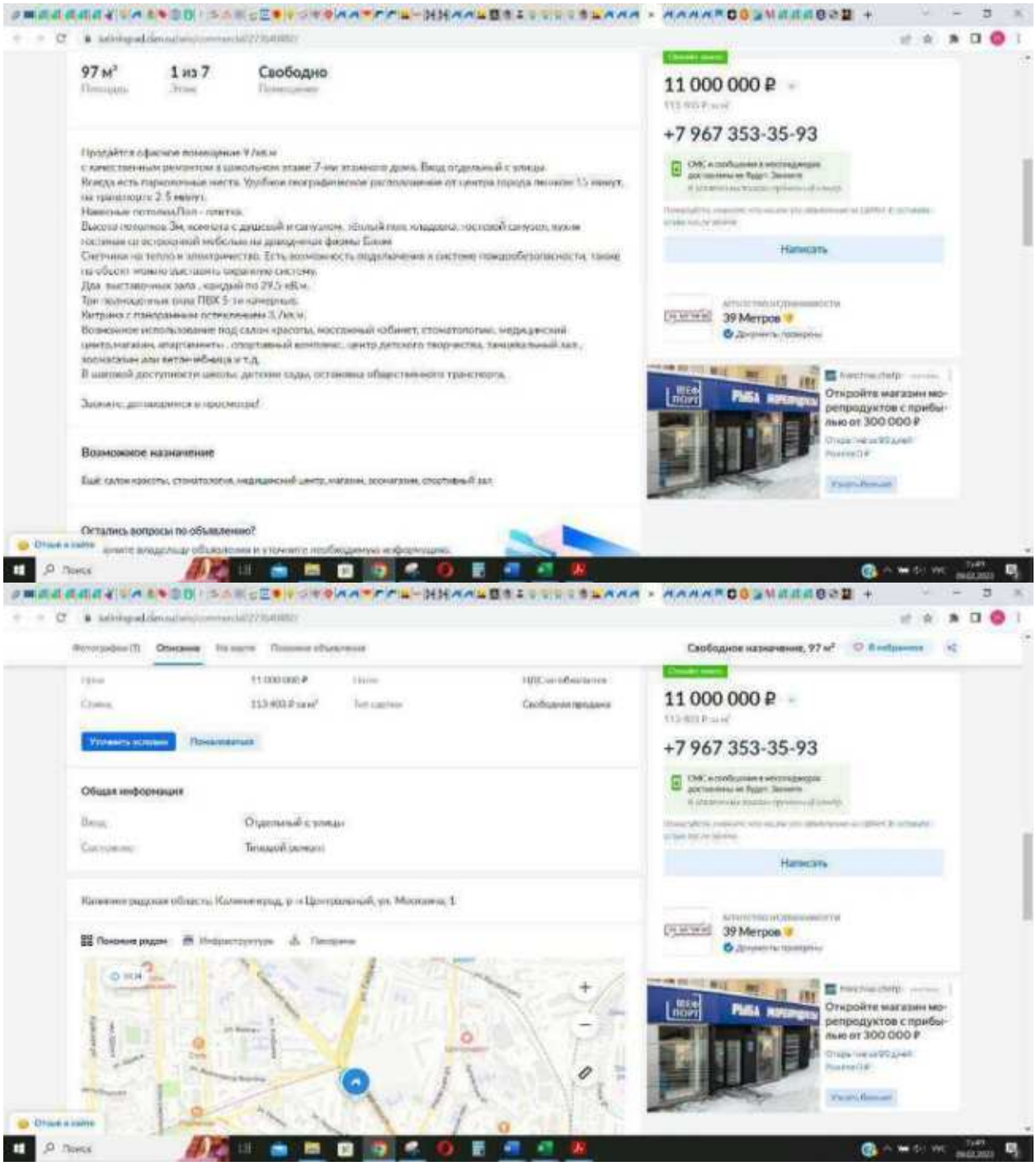

Свободное назначение, 84 м²
9 500 000 ₽
+7 962 255-36-29
Написать
Клипер Недвижимость
Виктория Куликова
16 фото
Франшиза кибер арены Colizeum.
84 м²
1 из 5
Свободно
Возможное назначение
Офис
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Условия сделки
Франшиза кибер арены Colizeum. Без рисков!



https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276906403/

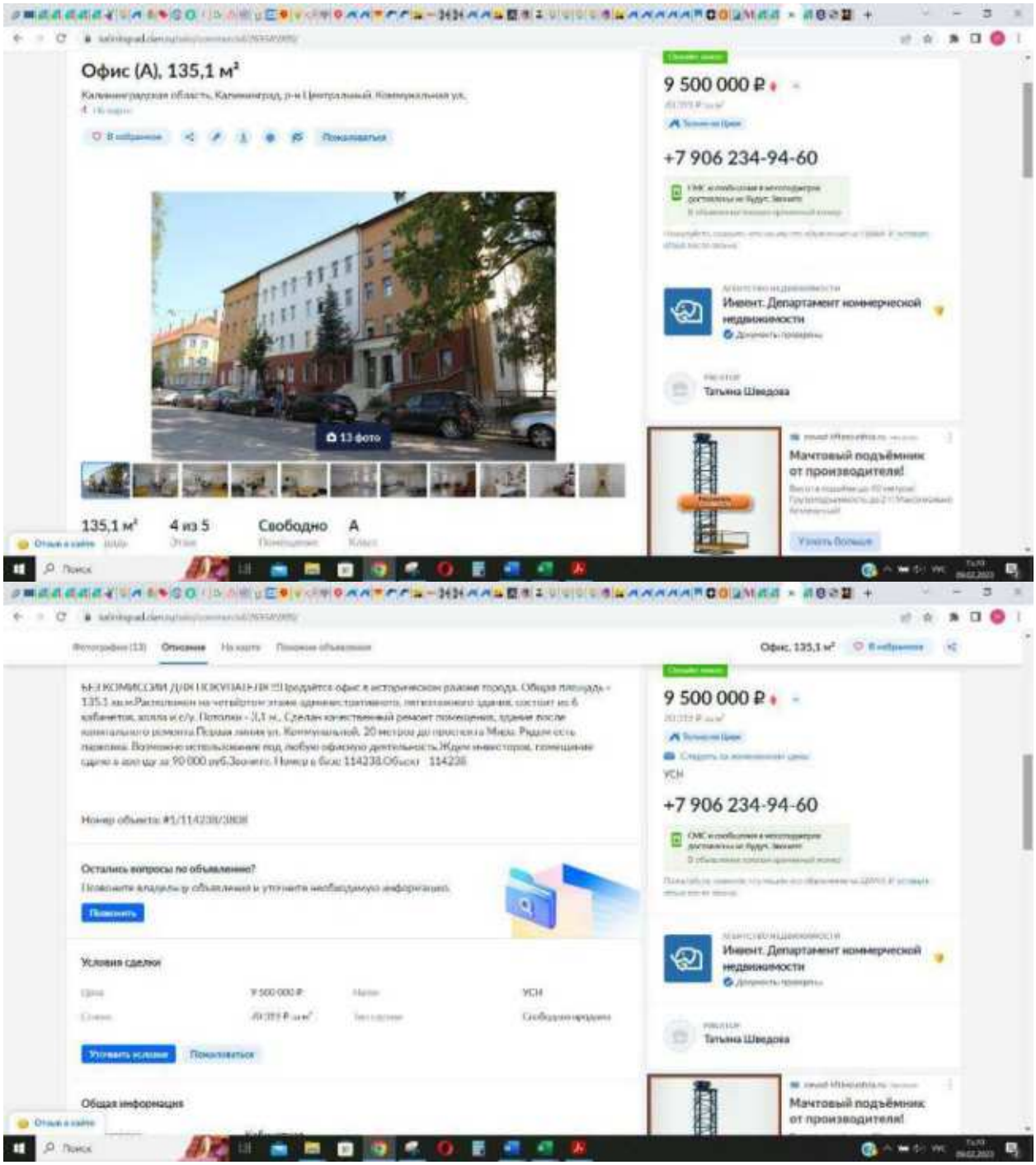
Аналог 2

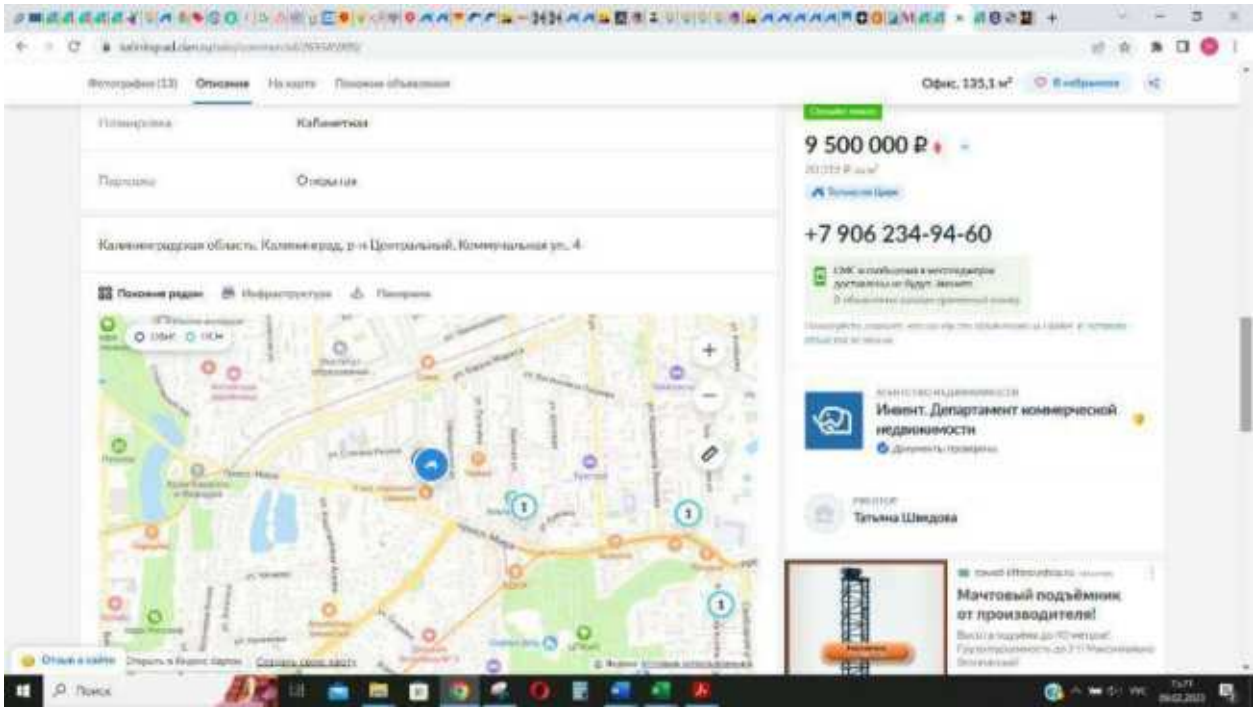




https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/273640482/

Аналог 3

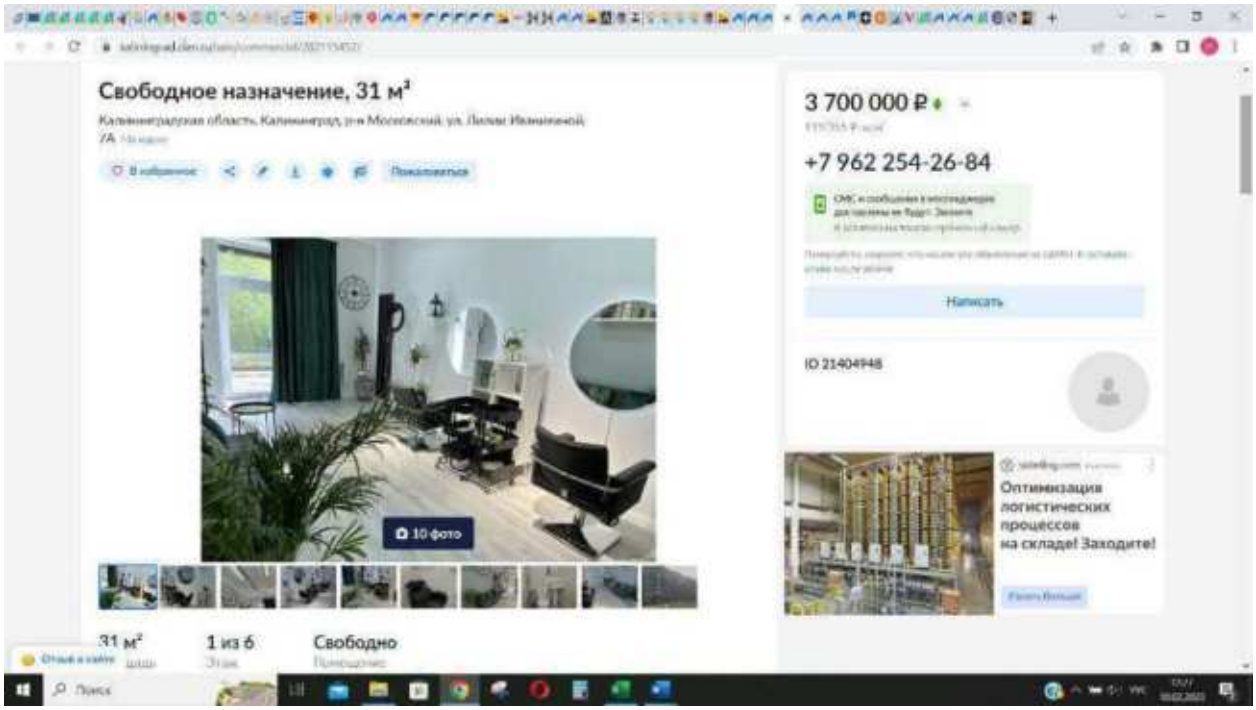

Офис (А), 135,1 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул.
9 500 000 ₽
+7 906 234-94-60
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Татьяна Шведова
13 фото
135,1 м²
4 из 5
Свободно
А
Мачтовый подъёмник от производителя!
Офис, 135,1 м²
9 500 000 ₽
+7 906 234-94-60
Остались вопросы по объявлению?
Условия сделки
Общая информация

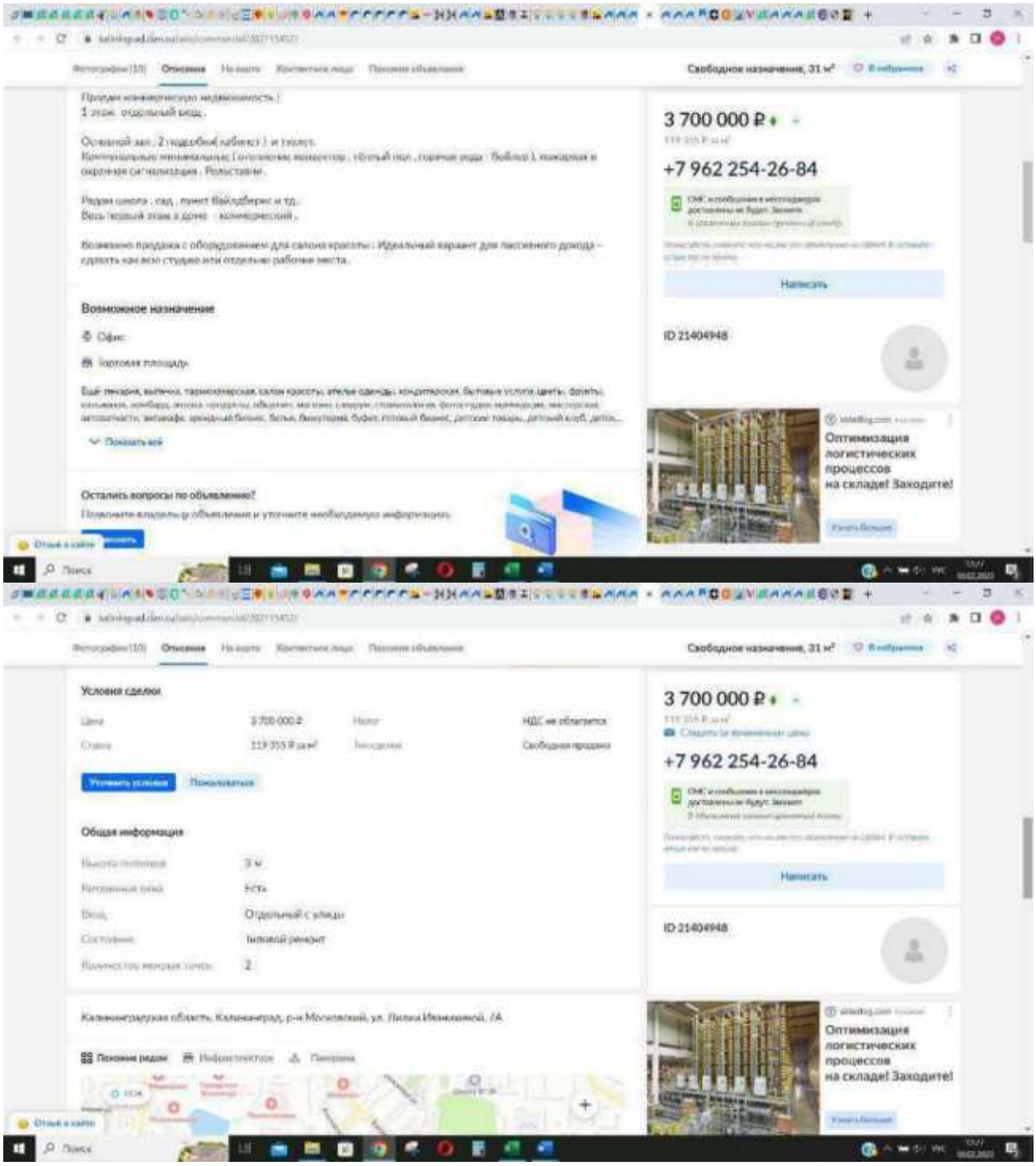


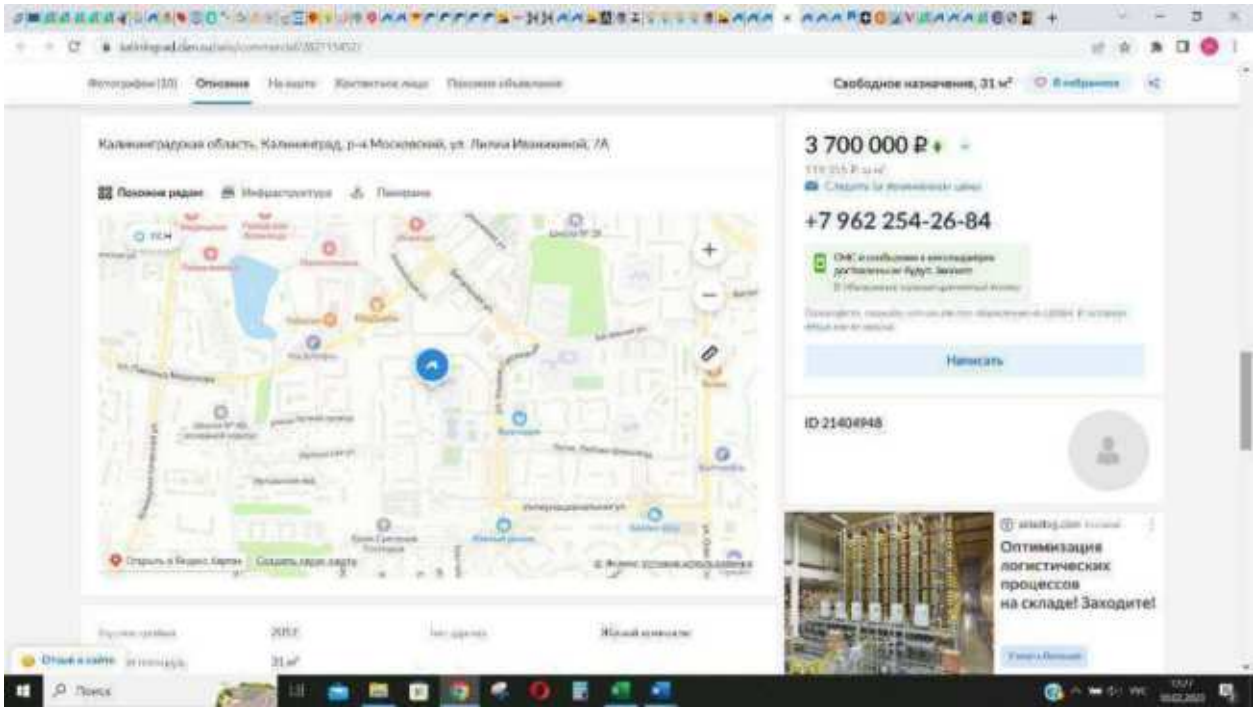
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345909/

Адрес: Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50
Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

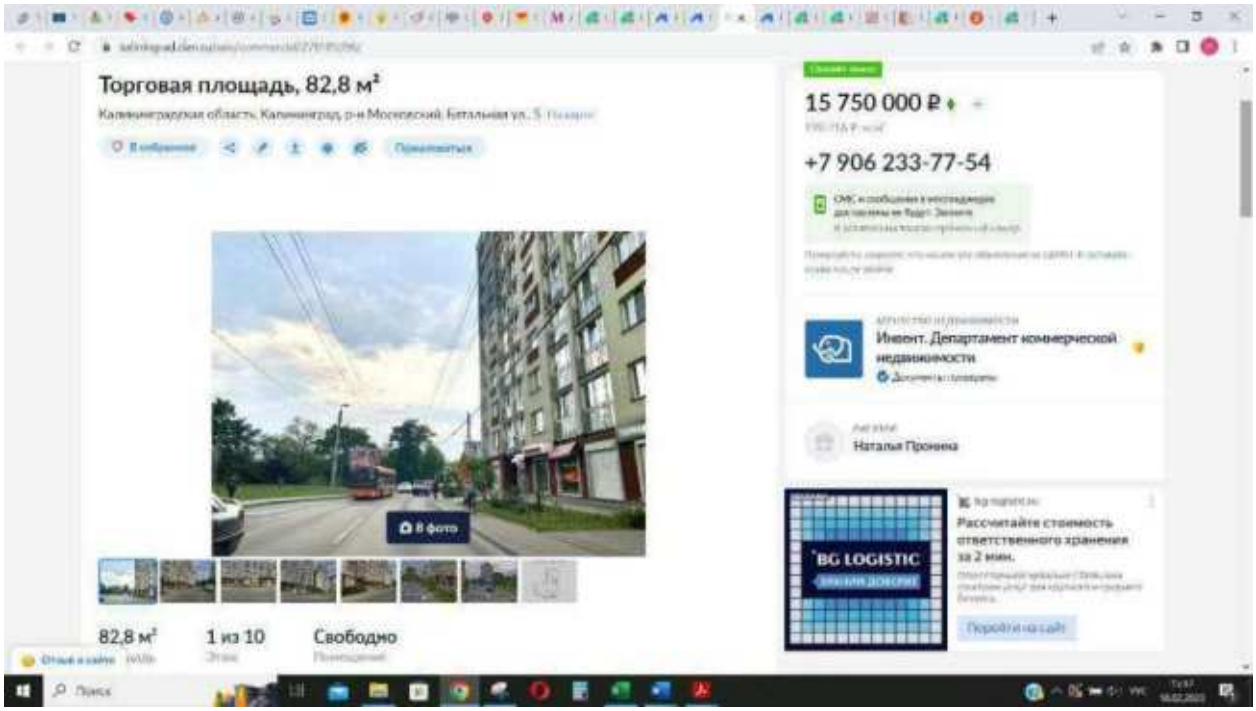


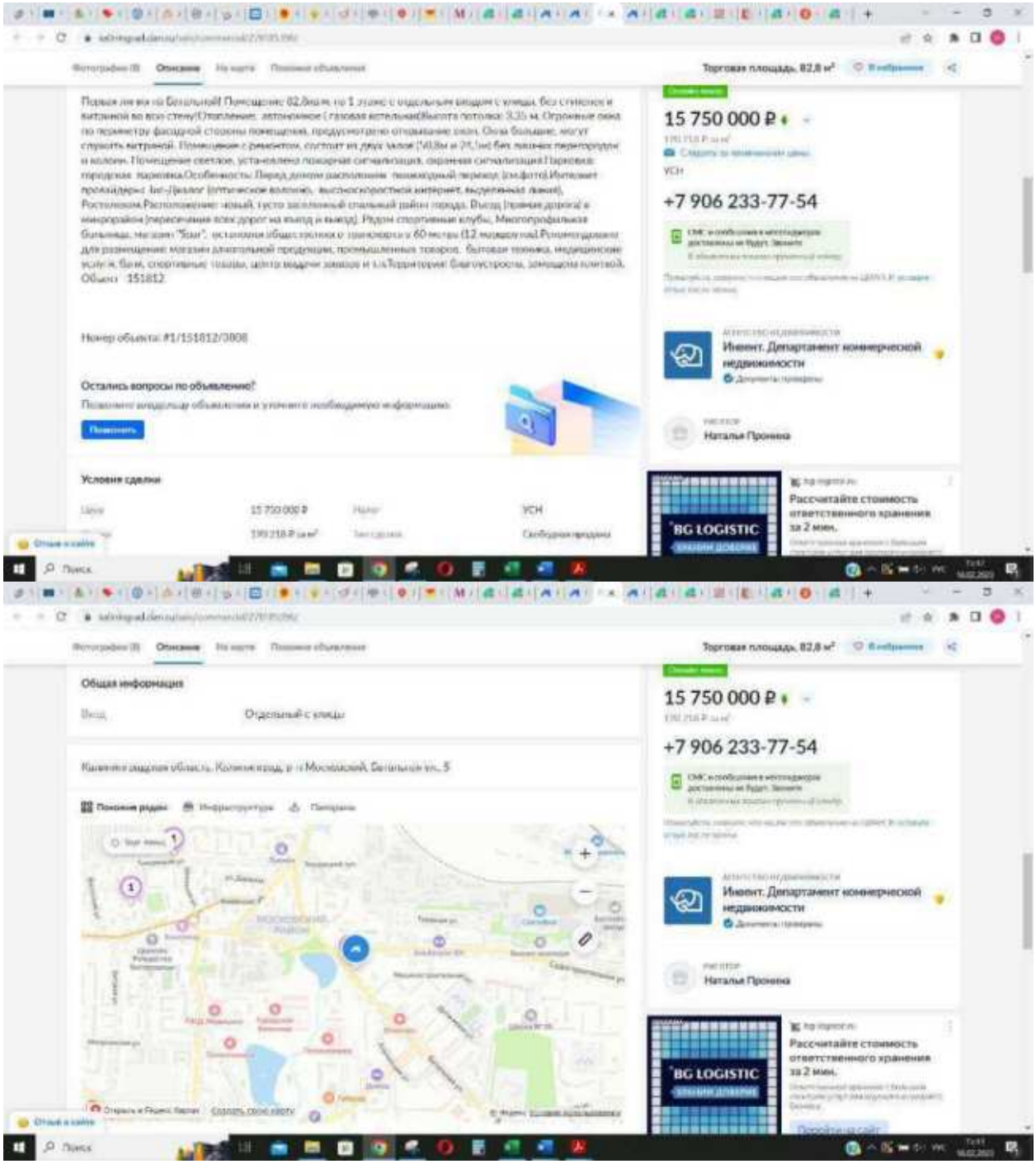

Свободное назначение, 31 м²
3 700 000 ₽
+7 962 254-26-84
Написать
ID 21404948
Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
Остались вопросы по объявлению?
Оптимизация логистических процессов на складе! Заходите!
Условия сделки
Общая информация
Отдельный с улицы
Косметический ремонт
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Лилии Ивановской, 7А
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама



https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/282115452/

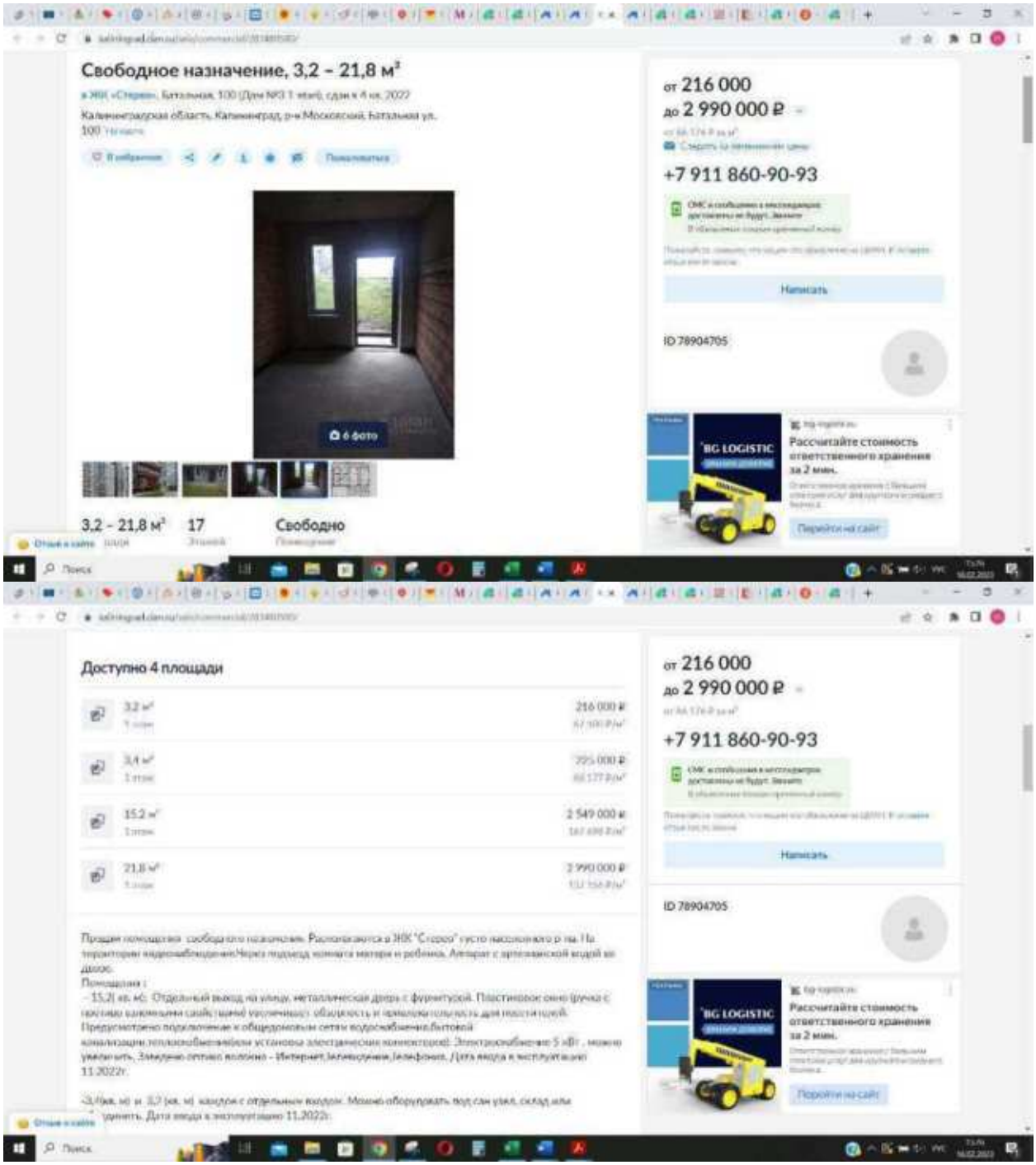
Аналог 2

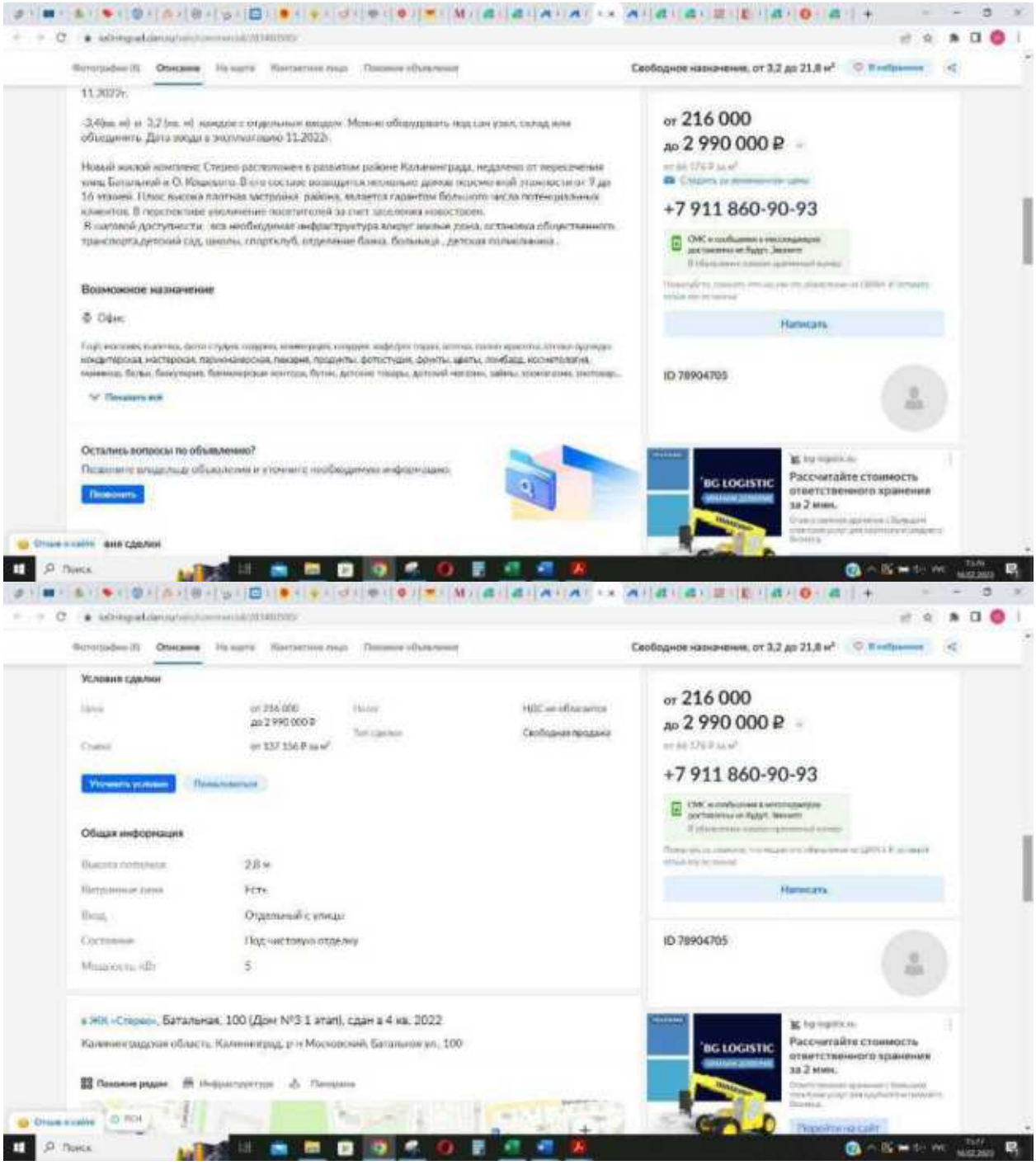


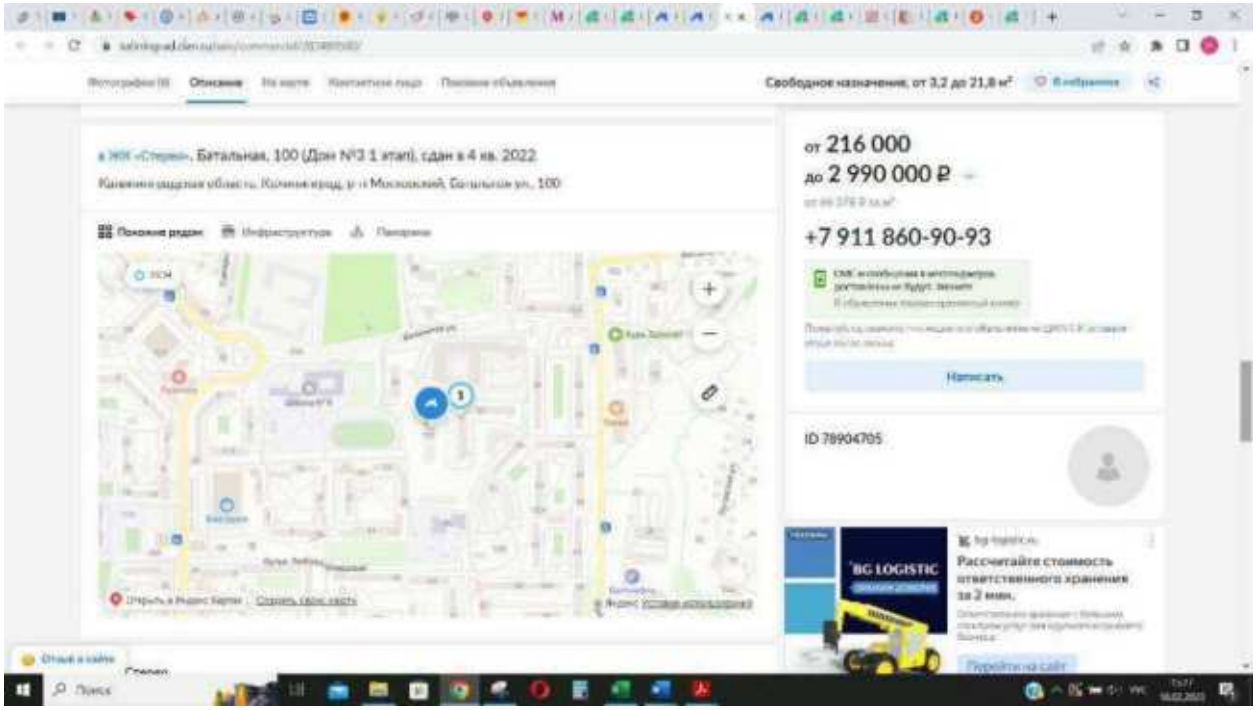


https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276185396/

Аналог 3

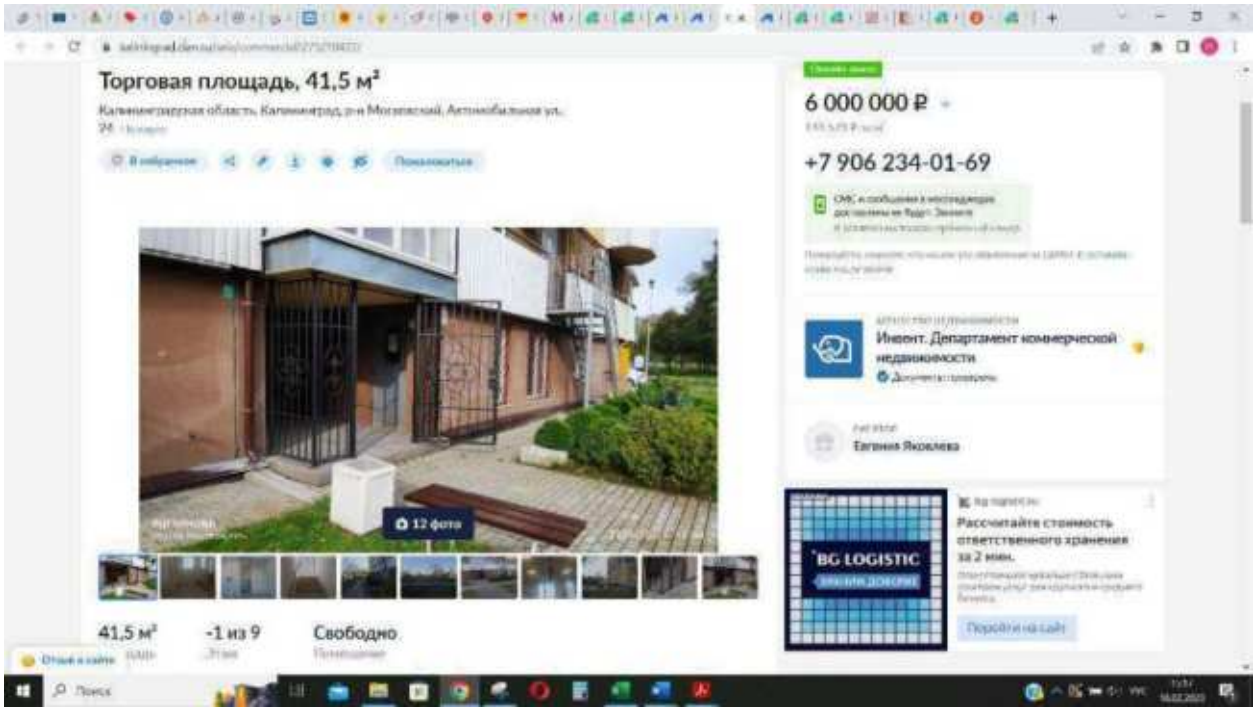

Свободное назначение, 3,2 – 21,8 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул., 100
6 фото
3,2 – 21,8 м²
17
Свободно
от 216 000
до 2 990 000 ₽
+7 911 860-90-93
Написать
ID 78904705
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Перейти на сайт
Доступно 4 площади
3,2 м²
216 000 ₽
3,4 м²
15,2 м²
2 549 000 ₽
21,8 м²
2 990 000 ₽

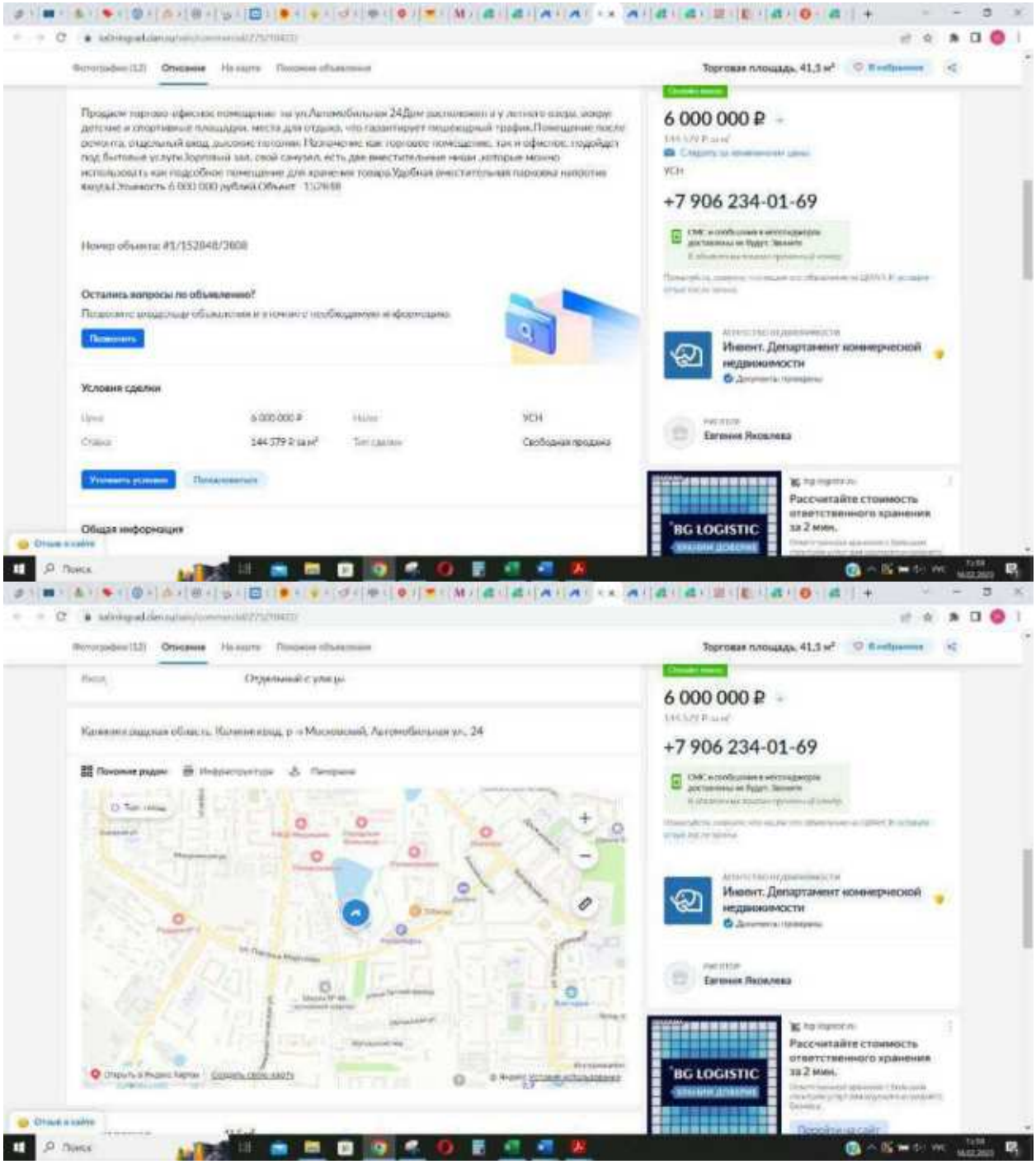

Свободное назначение, от 3,2 до 21,8 м²
Возможное назначение
Офис
Остались вопросы по объявлению?
от 216 000
до 2 990 000 ₽
+7 911 860-90-93
Написать
ID 78904705
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Условия сделки
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
2,8 м
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Под чистовую отделку
в ЖК «Стерео», Батальная, 100 (Дом №3 1 этап), сдан в 4 кв. 2022
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул., 100



https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283480500/

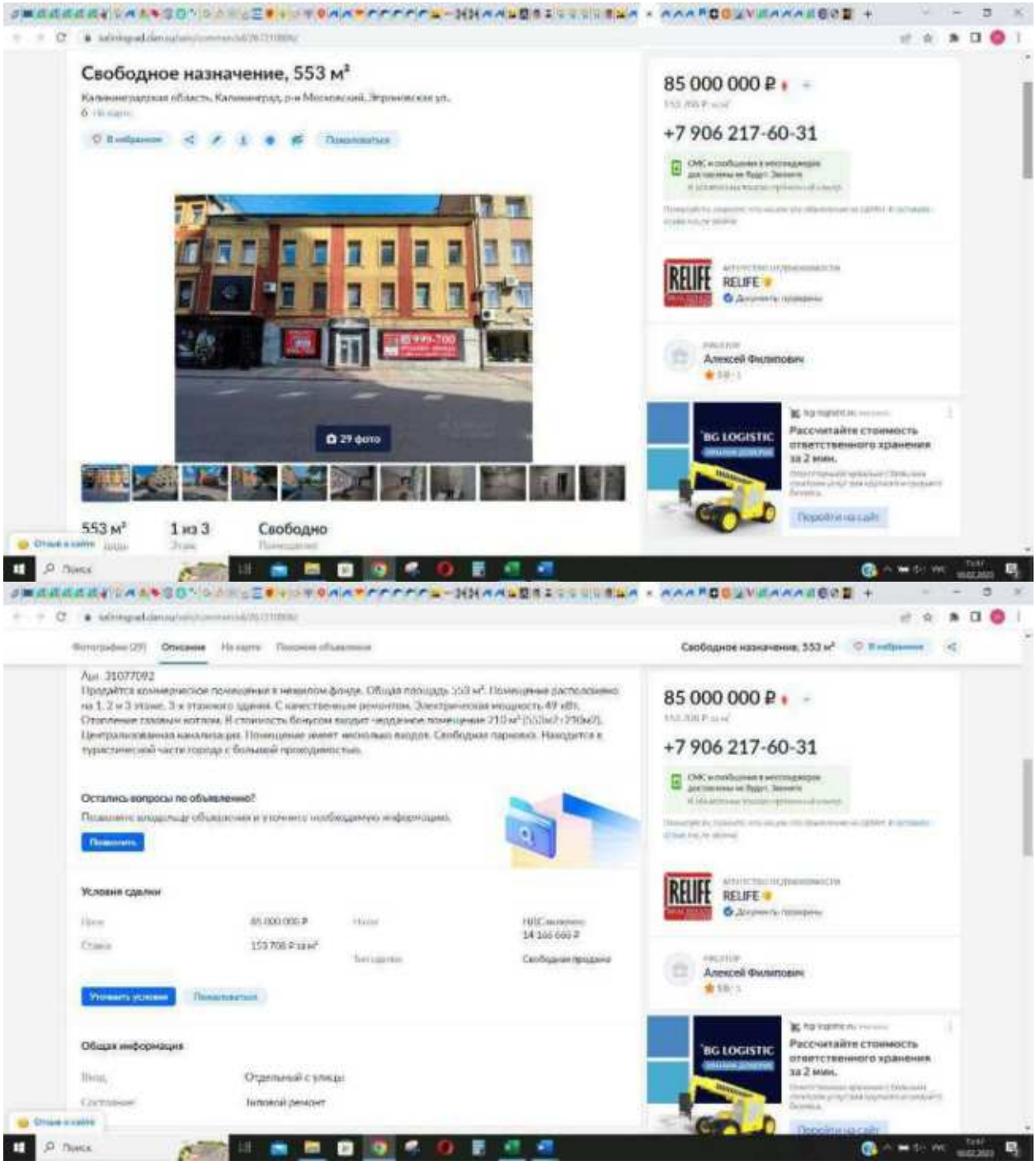
Аналог 4

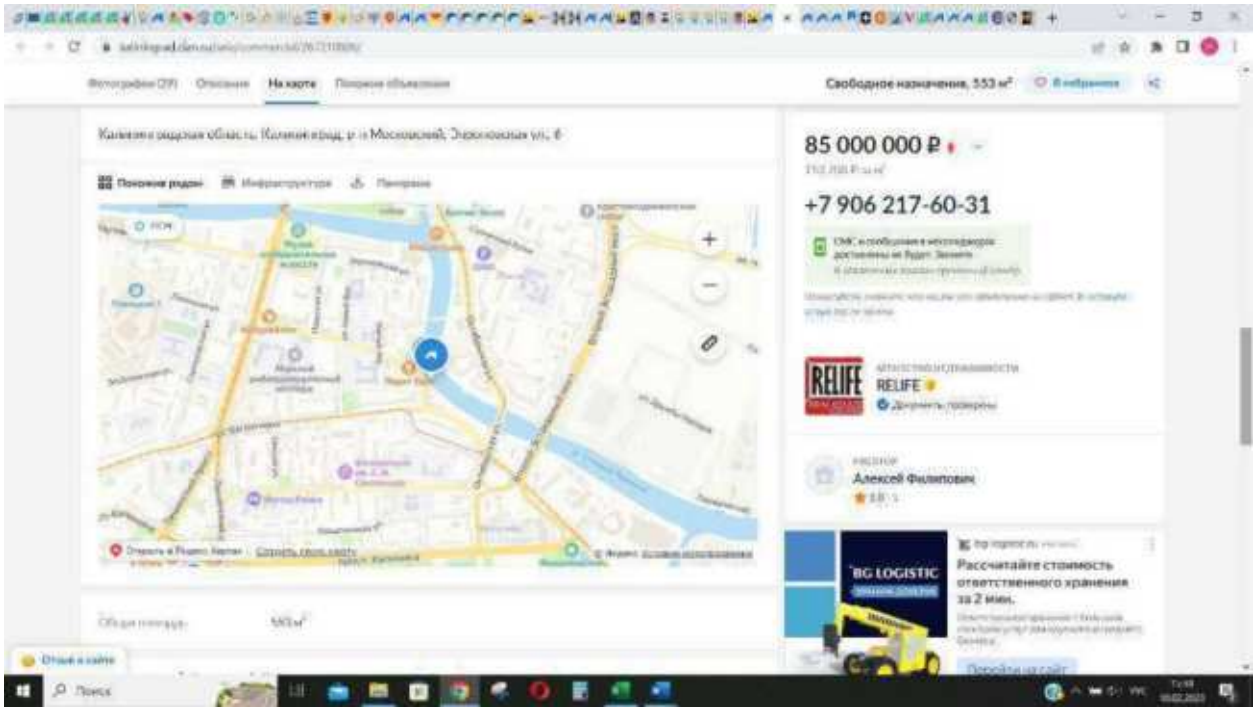




https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275218422/

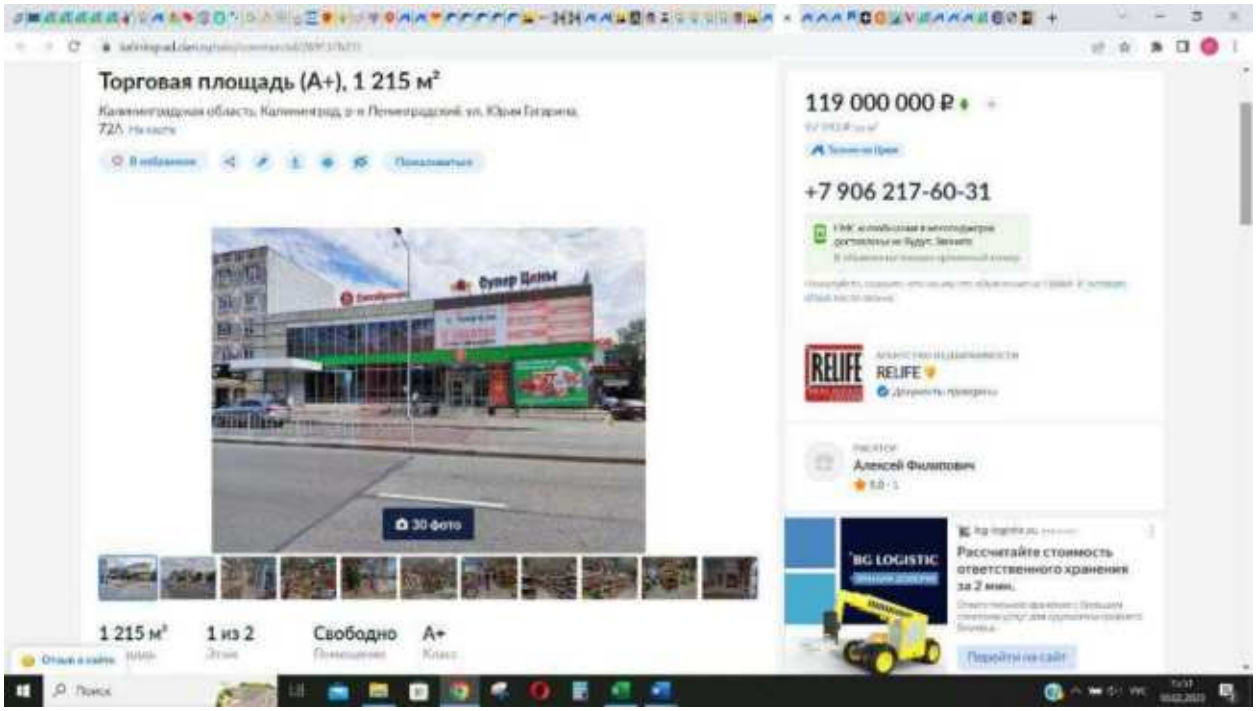
Адрес: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28
Аналоги для сравнительного подхода
Аналог 1

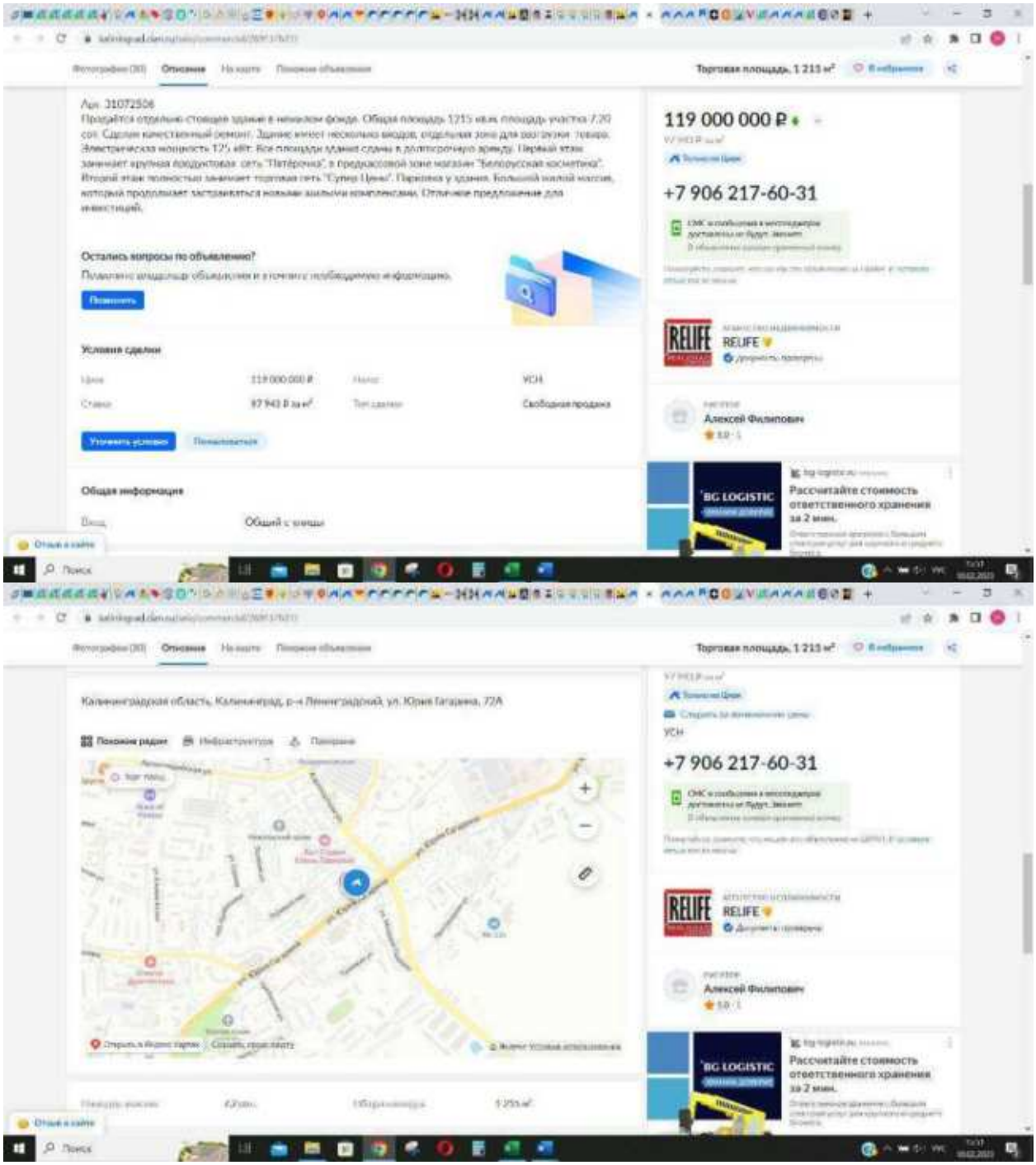

Свободное назначение, 553 м²
85 000 000 ₽
+7 906 217-60-31
RELIFE
Алексей Филипович
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
29 фото
553 м²
1 из 3
Свободно
Описание
Свободное назначение, 553 м²
Остались вопросы по объявлению?
Условия сделки
Общая информация
Отдельный с улицы
Евроремонт



https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/

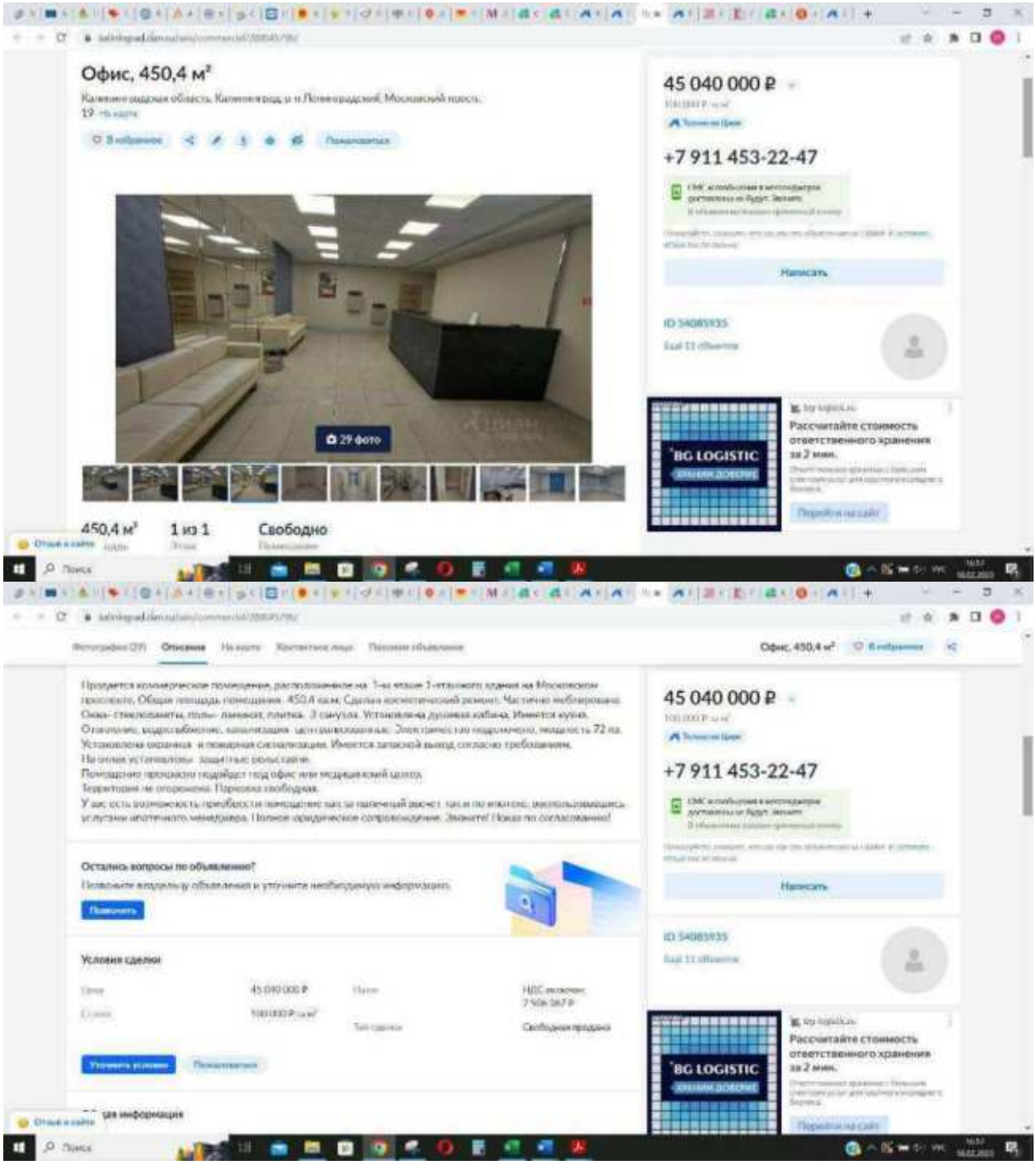
Аналог 2

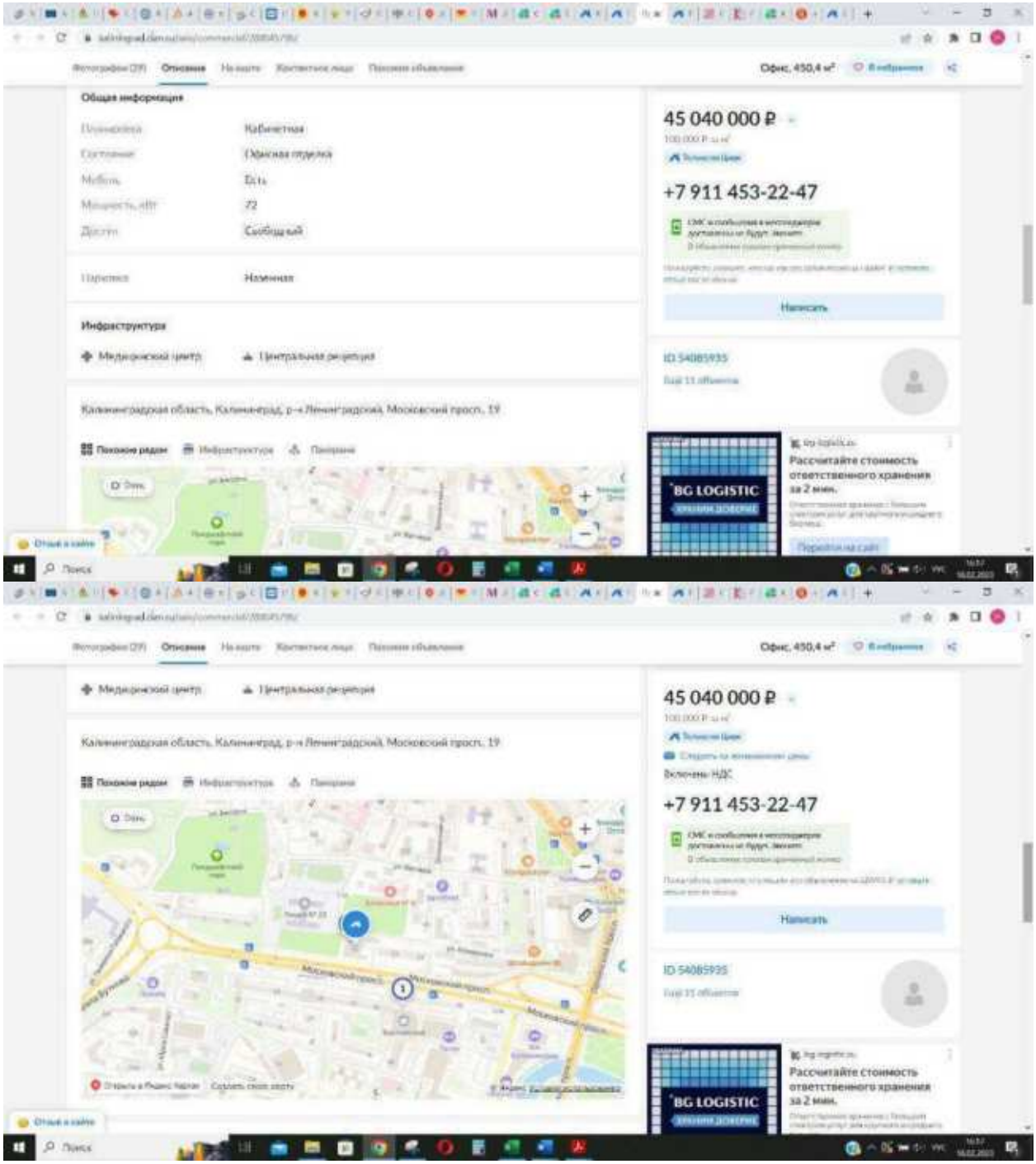




https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269137627/

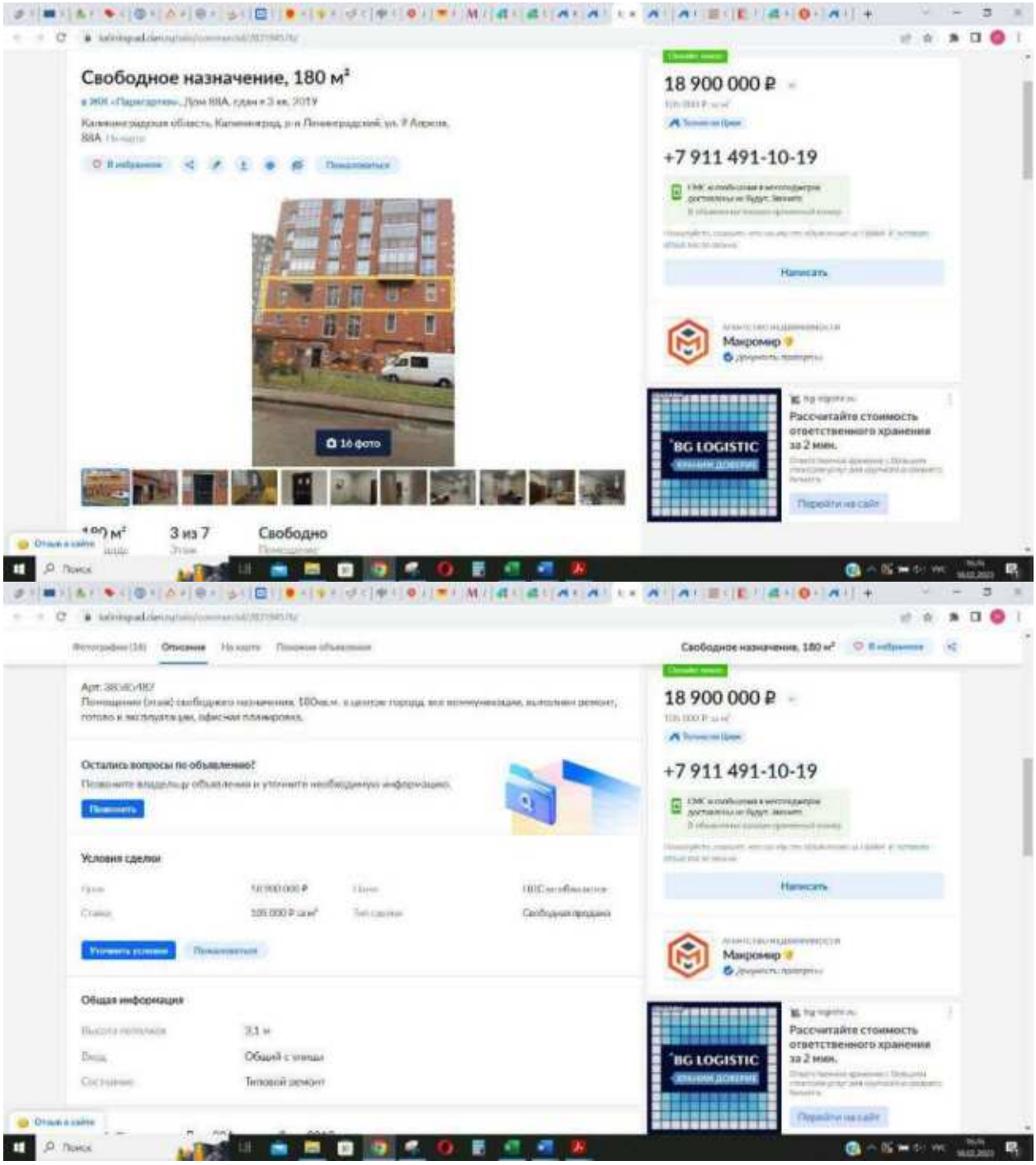
Аналог 3

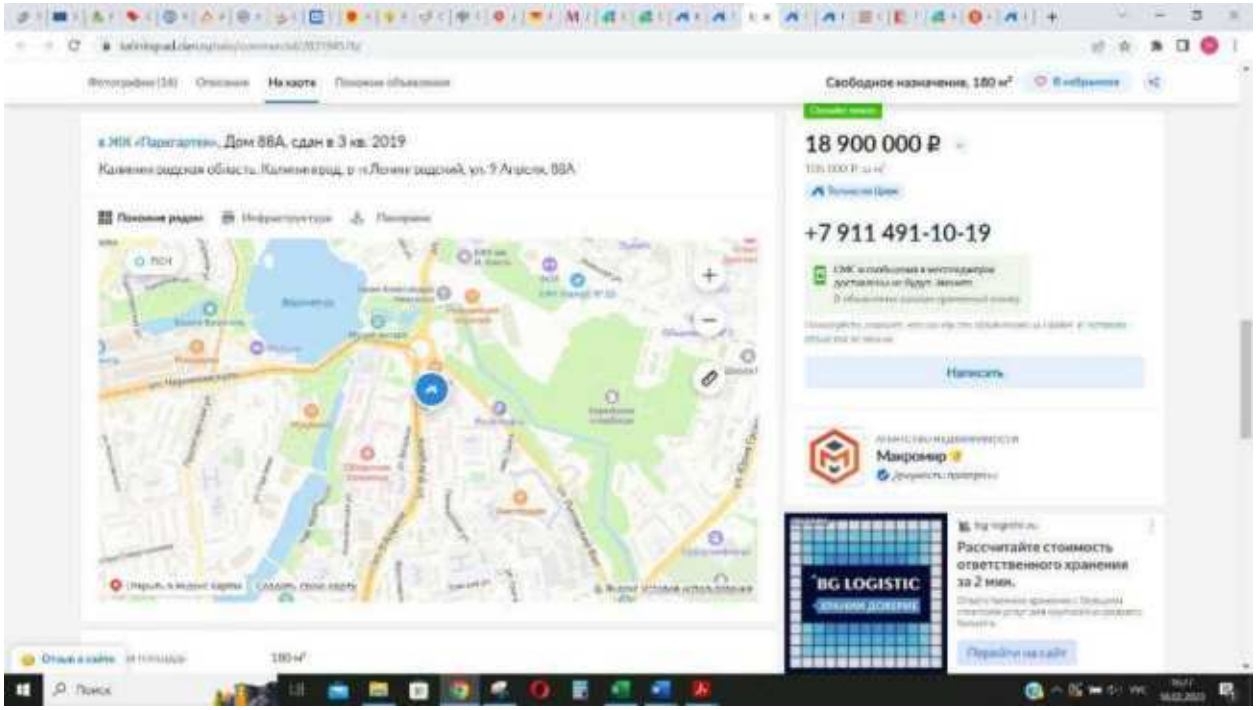

Офис, 450,4 м²
45 040 000 ₽
+7 911 453-22-47
Написать
ID 54085935
29 фото
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
450,4 м²
1 из 1
Свободно
Описание
Остались вопросы по объявлению?
Условия сделки
45 040 000 ₽



https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/280045796/

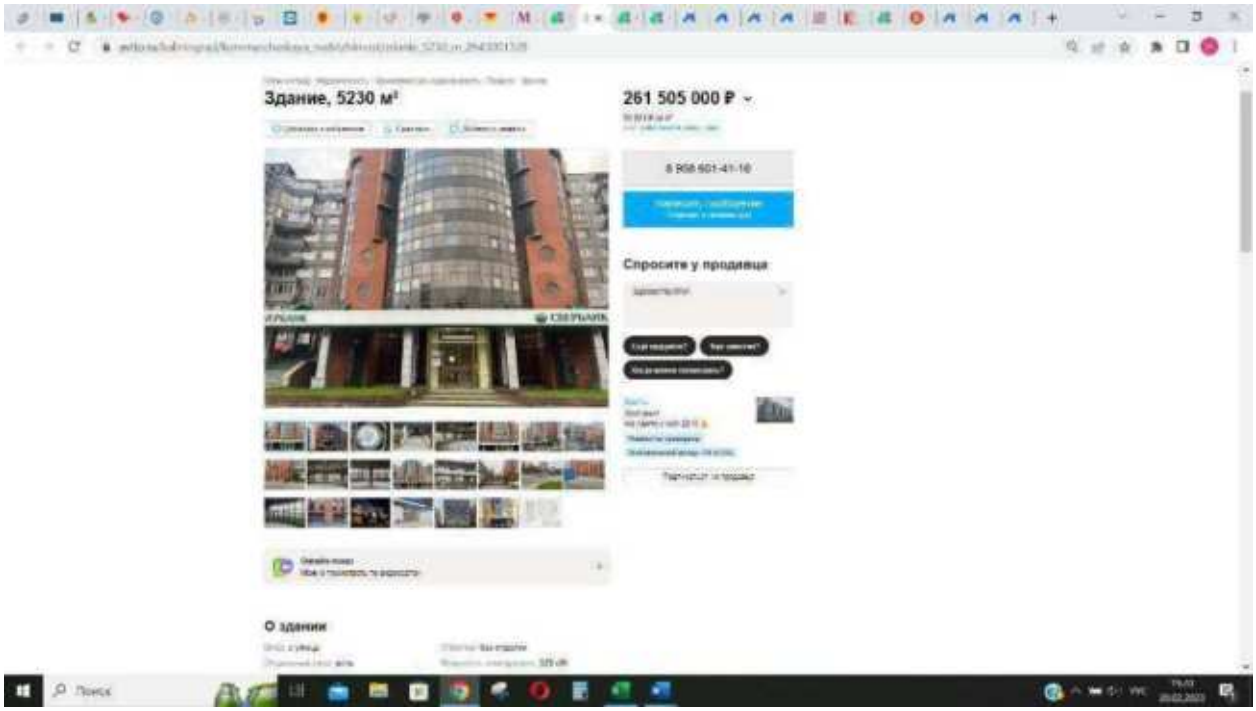
Аналог 4

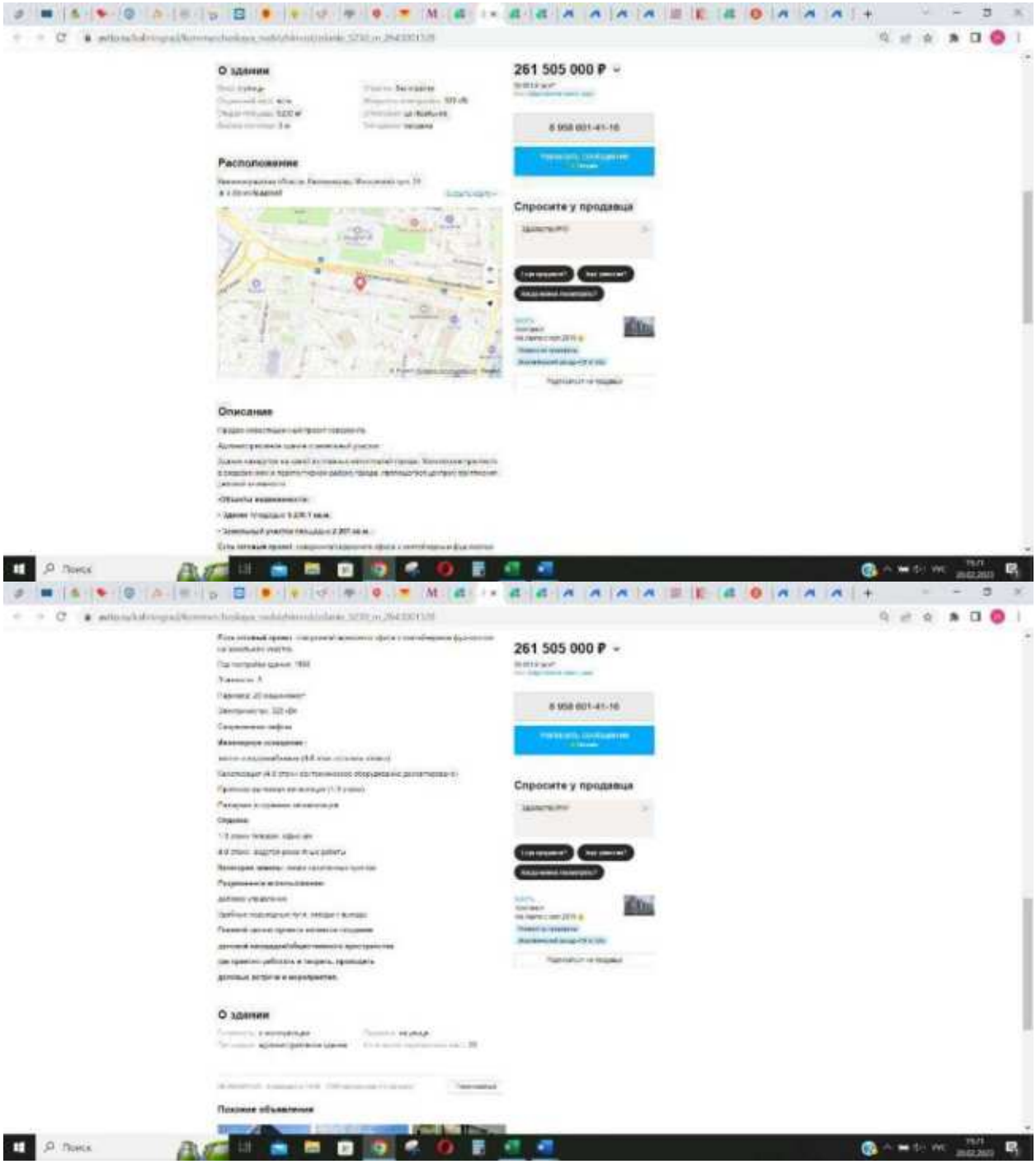

Свободное назначение, 180 м²
18 900 000 ₽
+7 911 491-10-19
Написать
Макромир
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
16 фото
3 из 7
Свободно
Свободное назначение, 180 м²
Остались вопросы по объявлению?
Условия сделки
Общая информация
Высота потолков
3,1 м
Вход
Общий с улицы
Состояние
Типовой ремонт



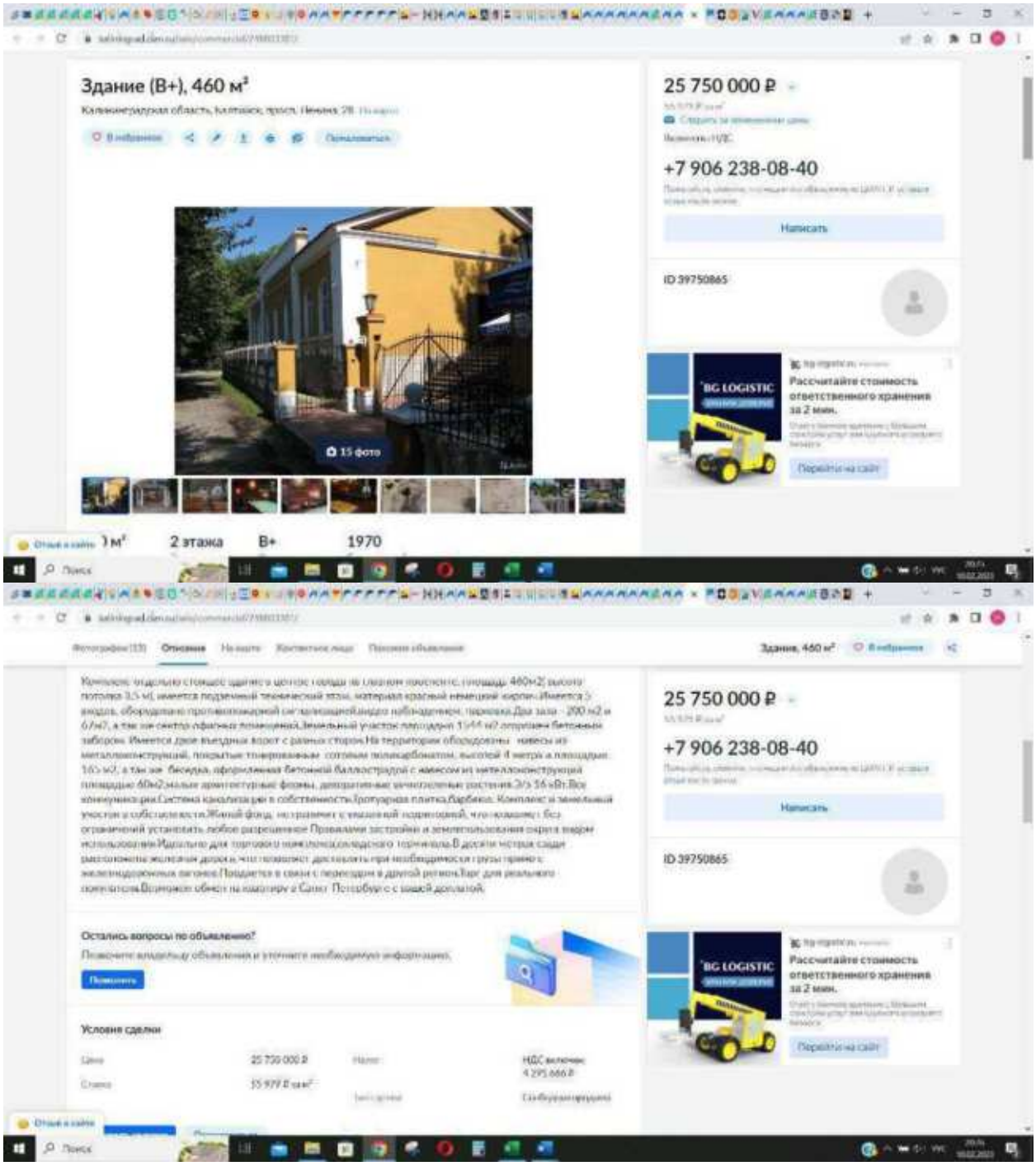
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283194576/

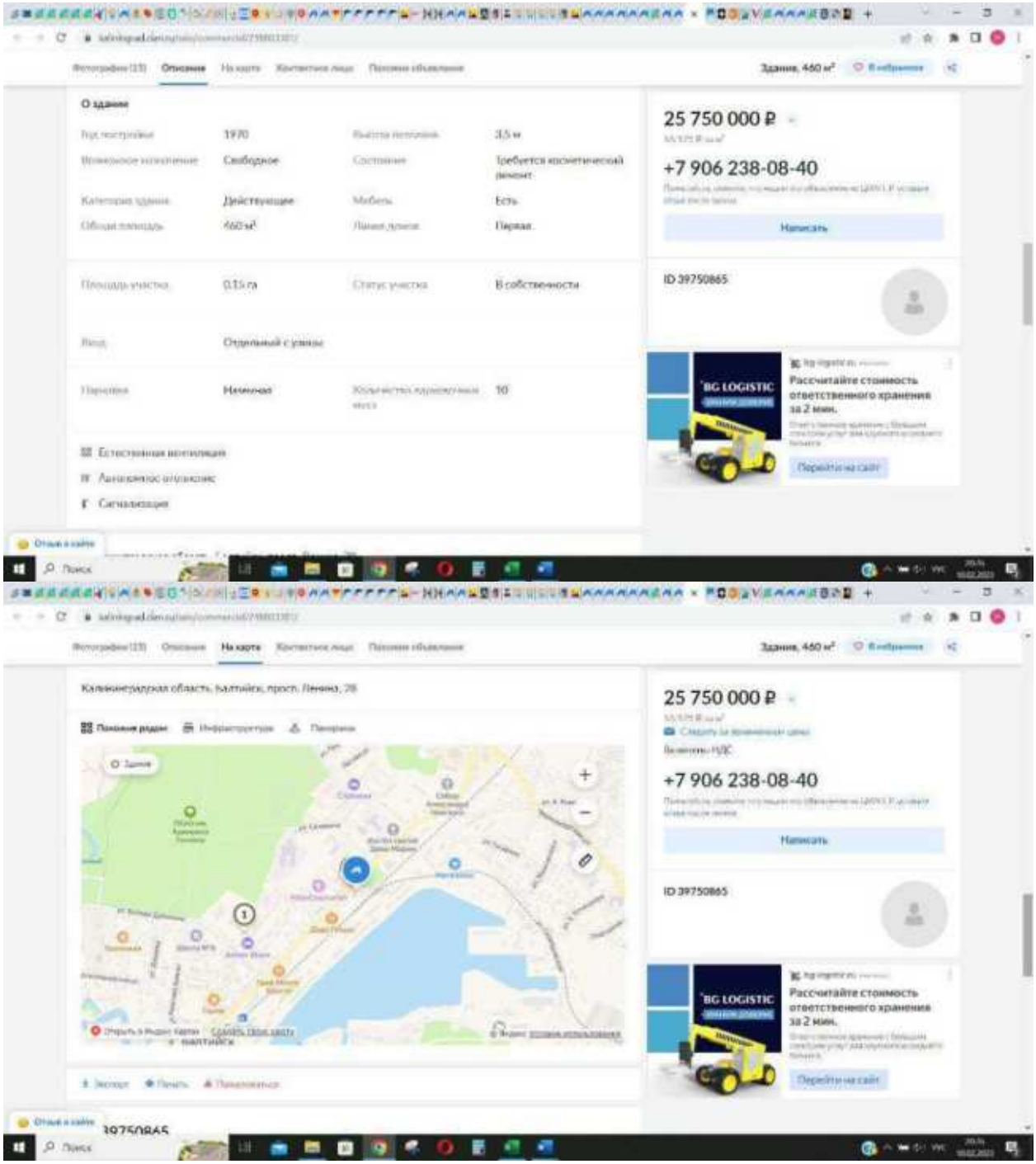
Аналог 5



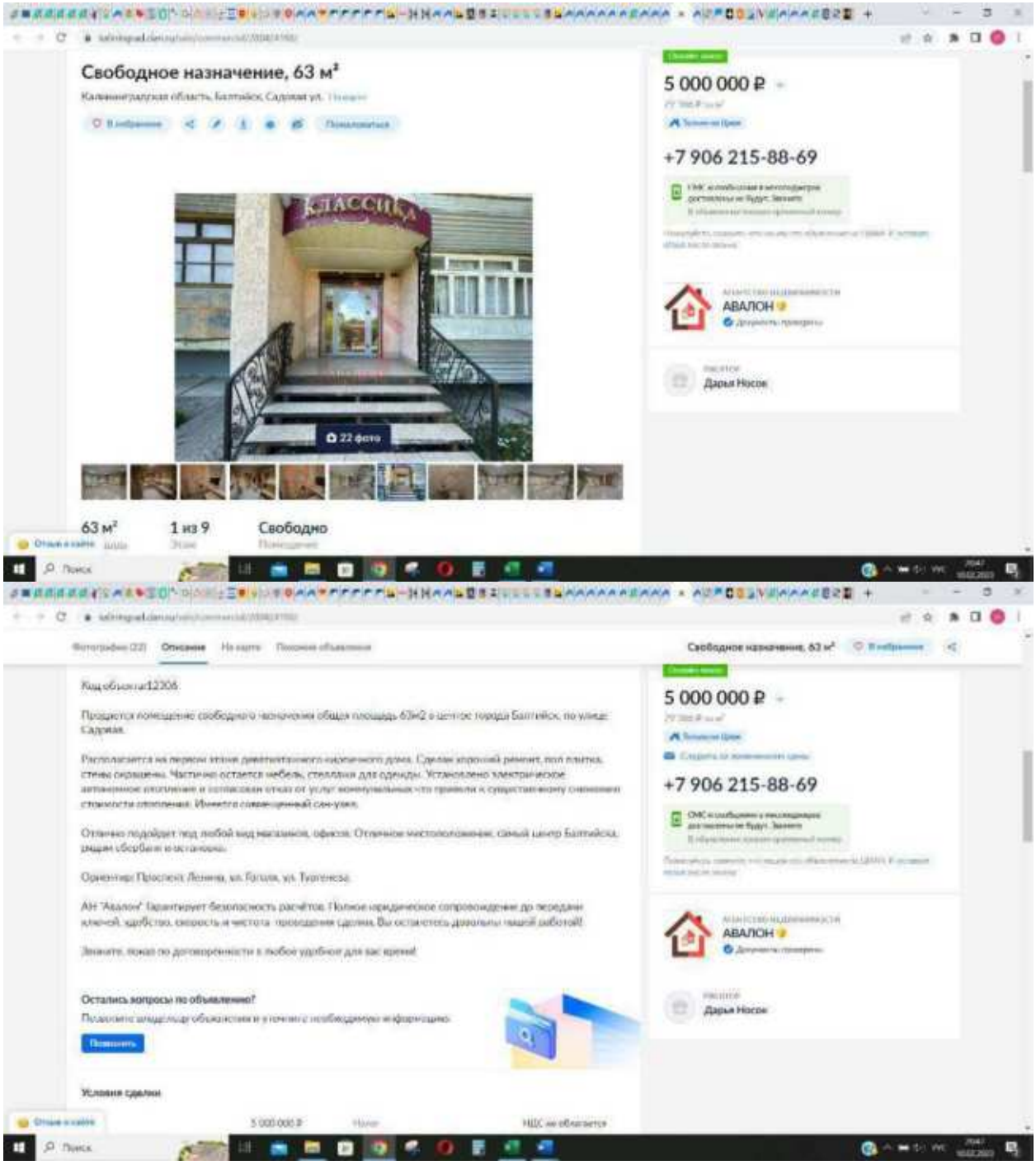


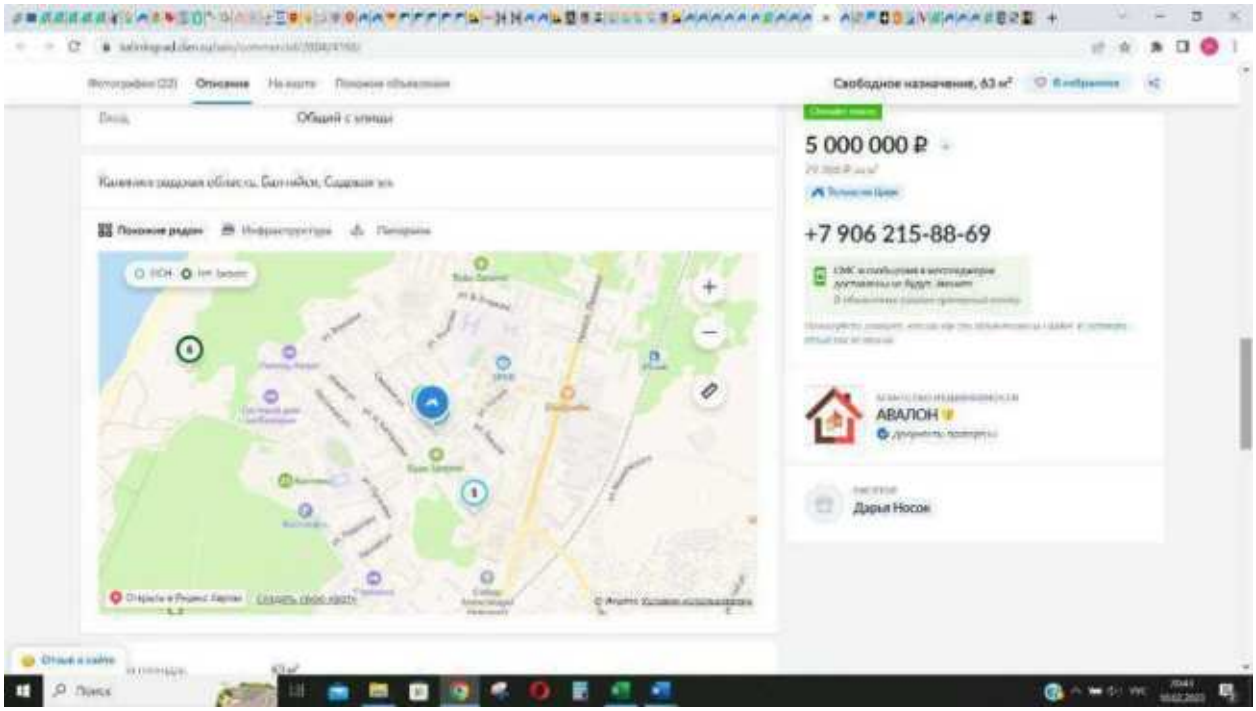
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_5230_m_2643001328
Адрес: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Аналоги для сравнительного подхода
Аналог 1


Здание (B+), 460 м²
25 750 000 ₽
+7 906 238-08-40
Написать
ID 39750865
15 фото
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Перейти на сайт
1 м²
2 этажа
B+
1970
Здание, 460 м²
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Условия сделки



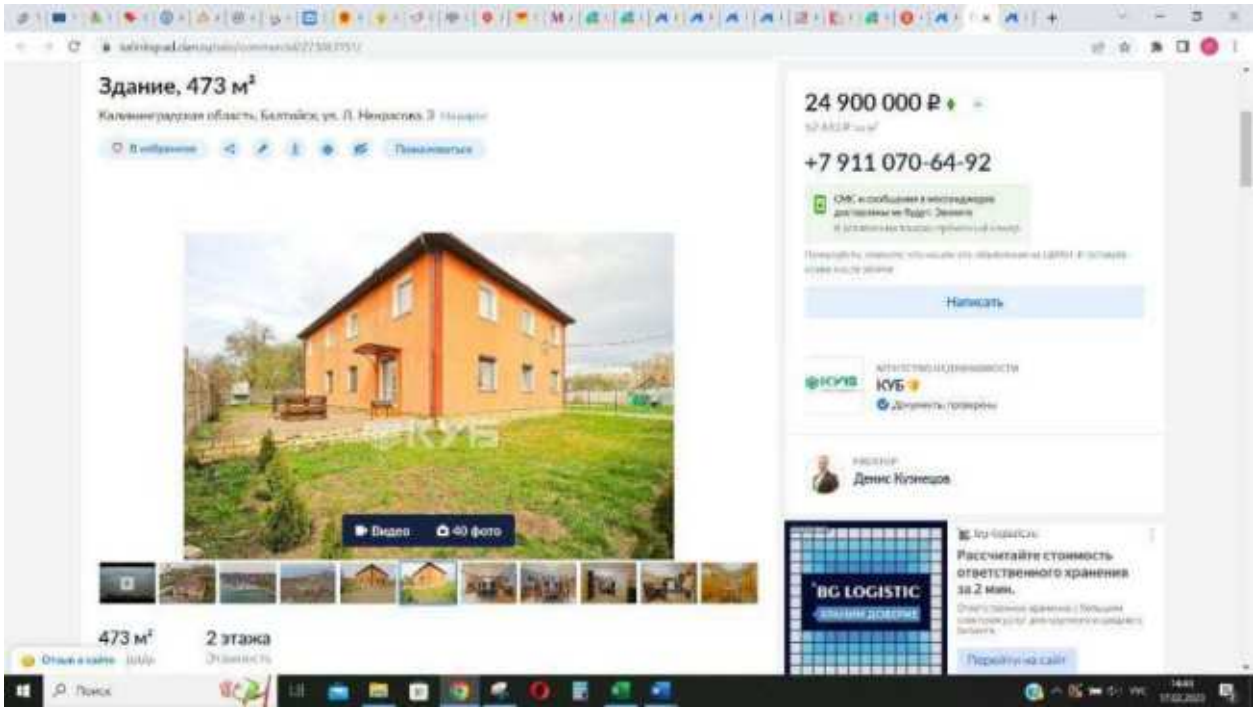
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/
Аналог 2

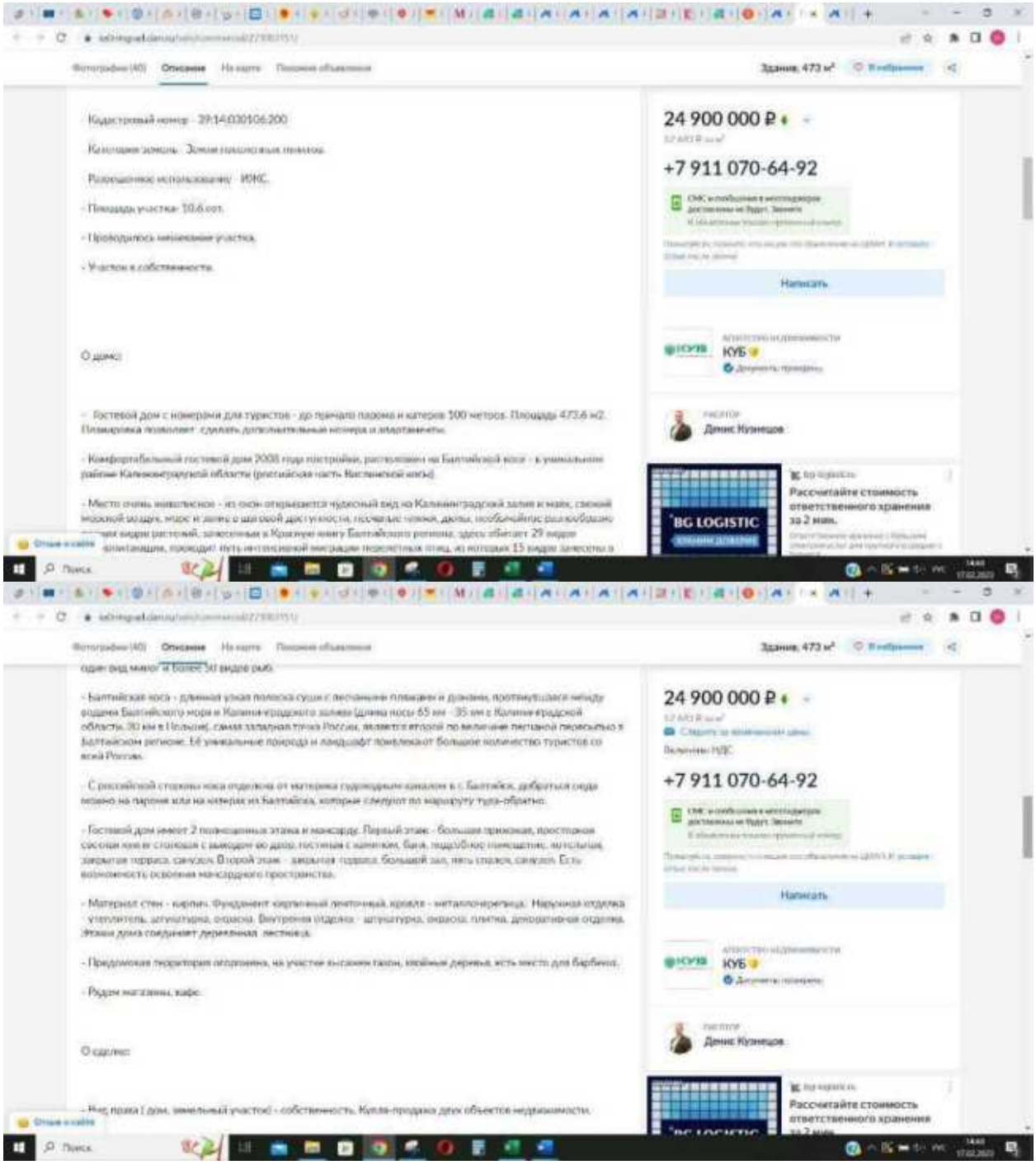

Свободное назначение, 63 м²
Калининградская область, Балтийск, Садовая ул.
5 000 000 ₽
+7 906 215-88-69
АВАЛОН
Дарья Носок
КЛАССИКА
22 фото
63 м²
1 из 9
Свободно
Описание
Свободное назначение, 63 м²
Код объекта:12206
Продаются помещение свободного назначения общая площадь 63м2 в центре города Балтийск, по улице Садовая.
Расположается на первом этаже девятиэтажного кирпичного дома. Сделан хороший ремонт, пол плитка, стены окрашены. Частично остается мебель, стеллажи для одежды. Установлено электрическое автономное отопление и согласован отказ от услуг коммунальных что привели к существенному снижению стоимости отопления. Имеется совмещенный сан-узел.
Отлично подойдет под любой вид магазинов, офисов. Отличное местоположение, самый центр Балтийска, рядом сбербанк и остановка.
Ориентир: Проспект Ленина, ул. Гоголя, ул. Тургенева.
АН "Авалон" Гарантирует безопасность расчётов. Полное юридическое сопровождение до передачи ключей, удобство, скорость и чистота проведения сделки. Вы останетесь довольны нашей работой!
Звоните, покажу по доверенности в любое удобное для вас время!
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Условия сделки
5 000 000 ₽
НДС не облагается

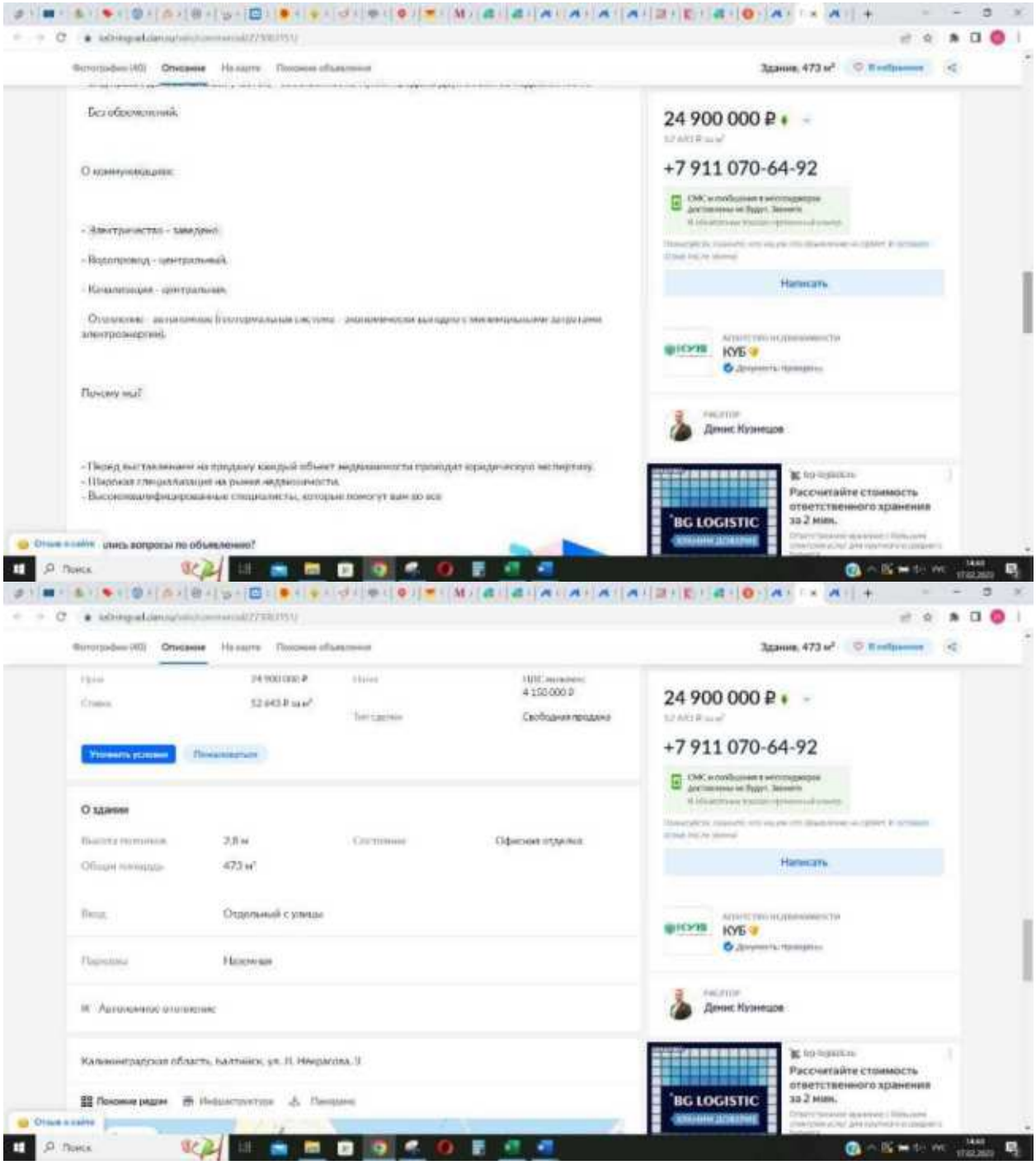


https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/280424168/

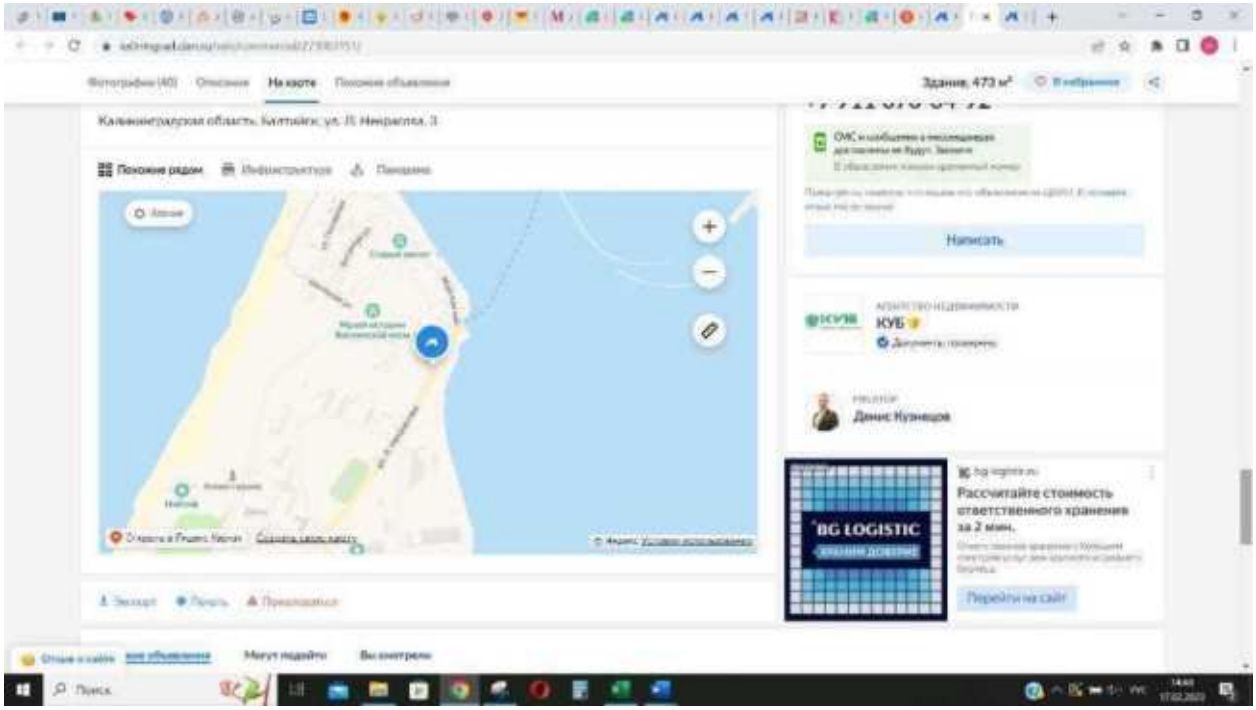
Аналог 3




Фотографии (40)
Описание
На карте
Похожие объявления
Здание, 473 м²
Кадастровый номер - 39:14:030106:200
Категория земель - Земли населенных пунктов
Разрешенное использование - ИЖС
- Площадь участка: 10,6 сот.
- Проводилось межевание участка.
- У участка в собственности.
О доме:
- Гостевой дом с номерами для туристов - до причала паромов и катеров 100 метров. Площадь 473,6 м2. Планировка позволяет сделать дополнительные номера и апартаменты.
- Комфортабельный гостевой дом 2008 года постройки, расположен на Балтийской косе - в уникальном районе Калининградской области (российская часть Вислинской косы).
- Место очень живописное - из окон открывается чудесный вид на Калининградский залив и майн, свежий морской воздух, море и залив в шаговой доступности, песчаные пляжи, дюны, необъятные расстояния, многообразие растений, занесенных в Красную книгу Балтийского региона, здесь обитает 29 видов млекопитающих, проходит путь интенсивной миграции перелетных птиц, из которых 15 видов занесены в
24 900 000 ₽
+7 911 070-64-92
Написать
КУБ
Денис Кузнецов
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Поиск
Фотографии (40)
Описание
На карте
Похожие объявления
Здание, 473 м²
один вид миног и более 30 видов рыб.
- Балтийская коса - длинная узкая полоска суши с песчаными пляжами и дюнами, протянувшаяся между водами Балтийского моря и Калининградского залива (длина косы 65 км - 35 км с Калининградской области, 30 км в Польше), самая западная точка России, является второй по величине песчаной пересыпью в Балтийском регионе. Её уникальные природа и ландшафт привлекают большое количество туристов со всей России.
- С российской стороны коса отделена от материка судоходным каналом в г. Балтийск, добраться сюда можно на пароме или на катерах из Балтийска, которые следуют по маршруту туда-обратно.
- Гостевой дом имеет 2 полноценных этажа и мансарду. Первый этаж - большая прихожая, просторная гостиная со столовой с выходом во двор, гостиная с камином, бара, подсобное помещение, кладовая, закрытая терраса, санузел. Второй этаж - закрытая терраса, большой зал, пять спален, санузел. Есть возможность освоения мансардного пространства.
- Материал стен - кирпич. Фундамент кирпичный ленточный, кровля - металлочерепица. Наружная отделка - утеплитель, штукатурка, окраска. Внутренняя отделка - штукатурка, окраска, плитка, декоративная отделка. Этажи дома соединяет деревянная лестница.
- Придомовая территория огорожена, на участке высажен газон, хвойные деревья, есть место для барбекю.
- Рядом магазины, кафе.
О сделке:
- Вид права (дом, земельный участок) - собственность. Купля-продажа двух объектов недвижимости.
24 900 000 ₽
+7 911 070-64-92
Написать
КУБ
Денис Кузнецов
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Поиск


Фотографии (40)
Описание
На карте
Похожие объявления
Здание, 473 м²
Без обременений.
О коммуникациях:
- Электричество - замерено.
- Водопровод - центральный.
- Канализация - центральная.
Почему мы?
- Перед выставлением на продажу каждый объект недвижимости проходит юридическую экспертизу.
- Широкая специализация на рынке недвижимости.
- Высококвалифицированные специалисты, которые помогут вам до сво
24 900 000 ₽
+7 911 070-64-92
Написать
КУБ
Денис Кузнецов
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Поиск

Фотографии (40)
Описание
На карте
Похожие объявления
Здание, 473 м²
24 900 000 ₽
4 150 000 ₽
Свободная продажа
Уточнить условия
Показать цену
О здании
Высота потолков
3,8 м
Состояние
Офисная отделка
Общая площадь
473 м²
Вход
Отдельный с улицы
Парковка
Есть рядом
Калининградская область, Балтийск, ул. Н. Макарова, 1
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
24 900 000 ₽
+7 911 070-64-92
Написать
КУБ
Денис Кузнецов
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Поиск

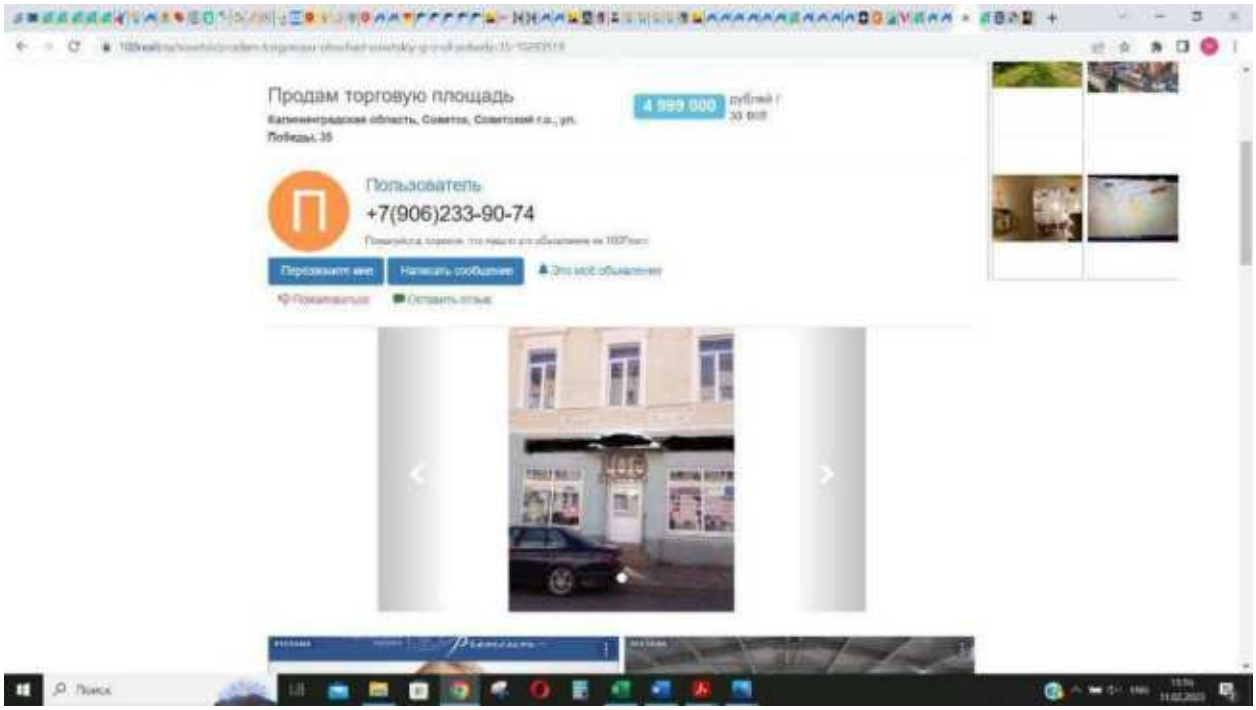


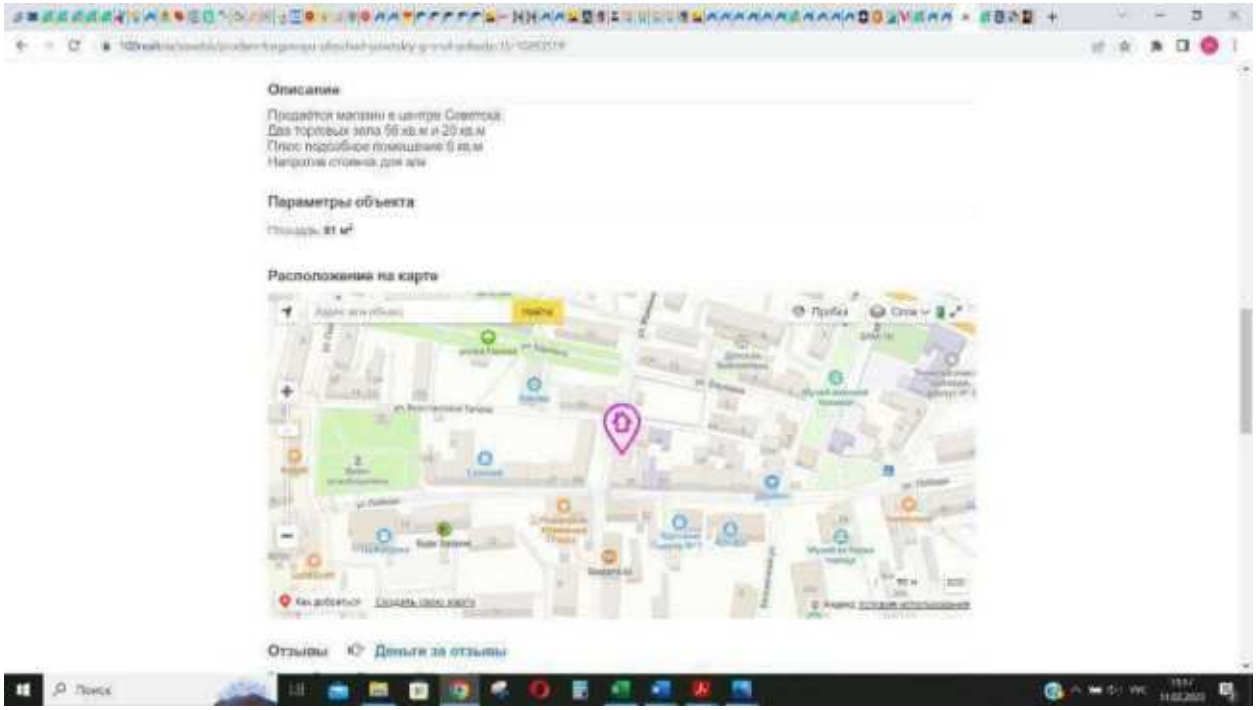
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/273063151/

Адрес: г. Советск, ул. Искры, дом № 1

Аналоги для сравнительного подхода

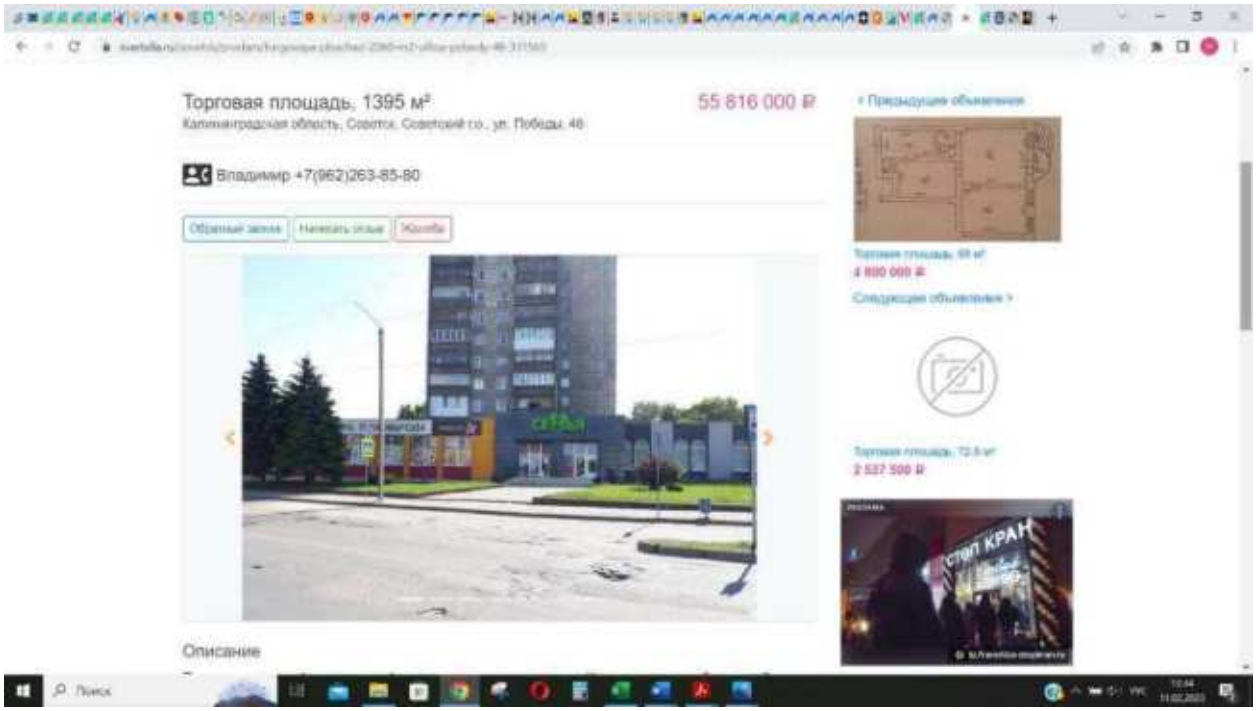
Аналог 1

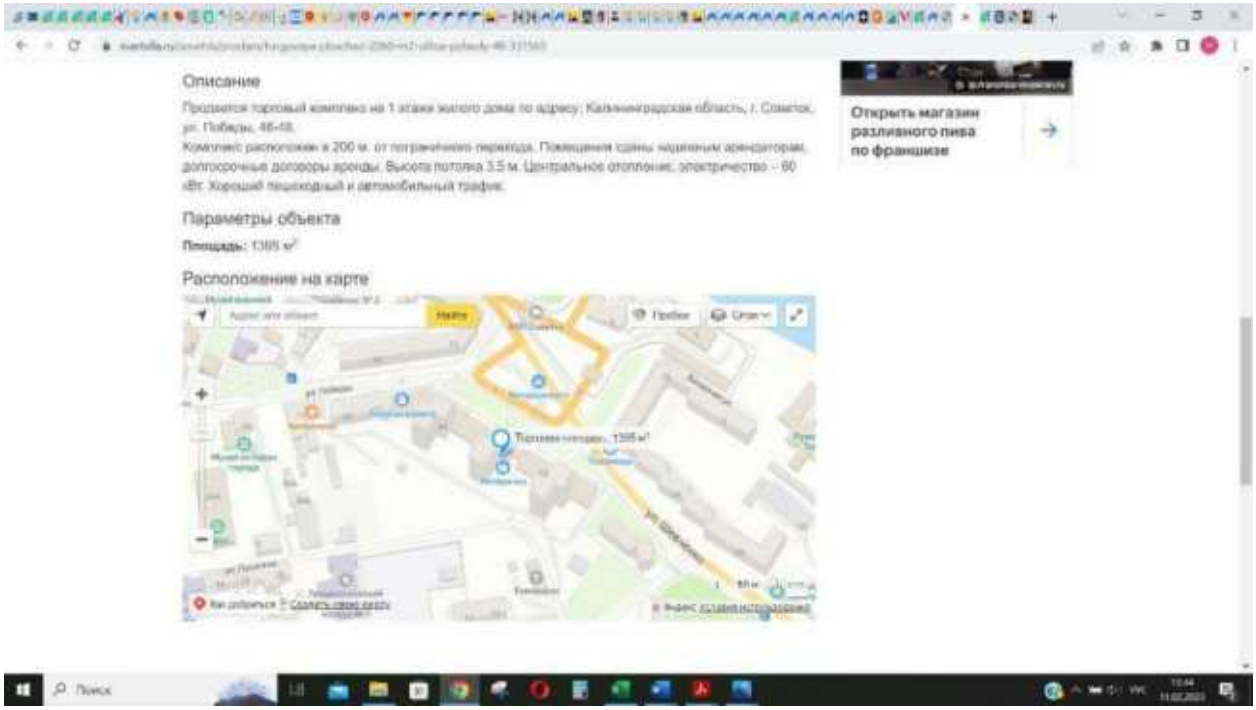




https://100realt.ru/sovetsk/prodam-torgovuyu-ploschad-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-35-10293519

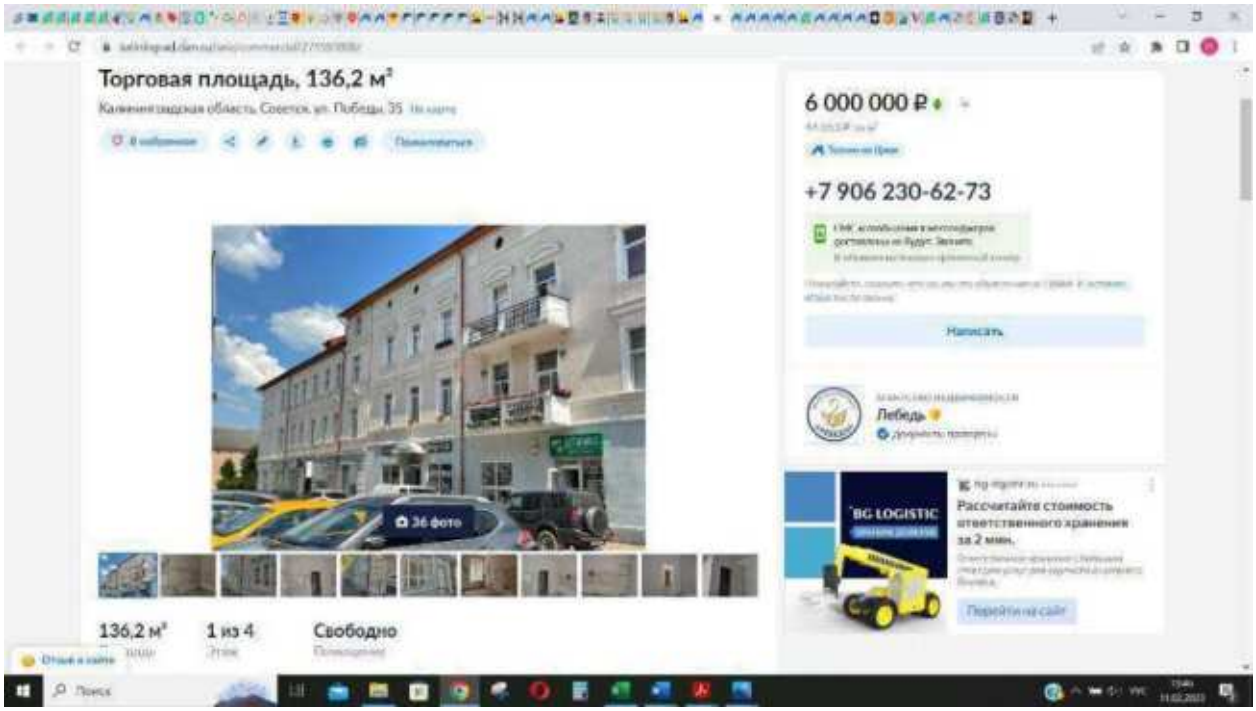
Аналог 2

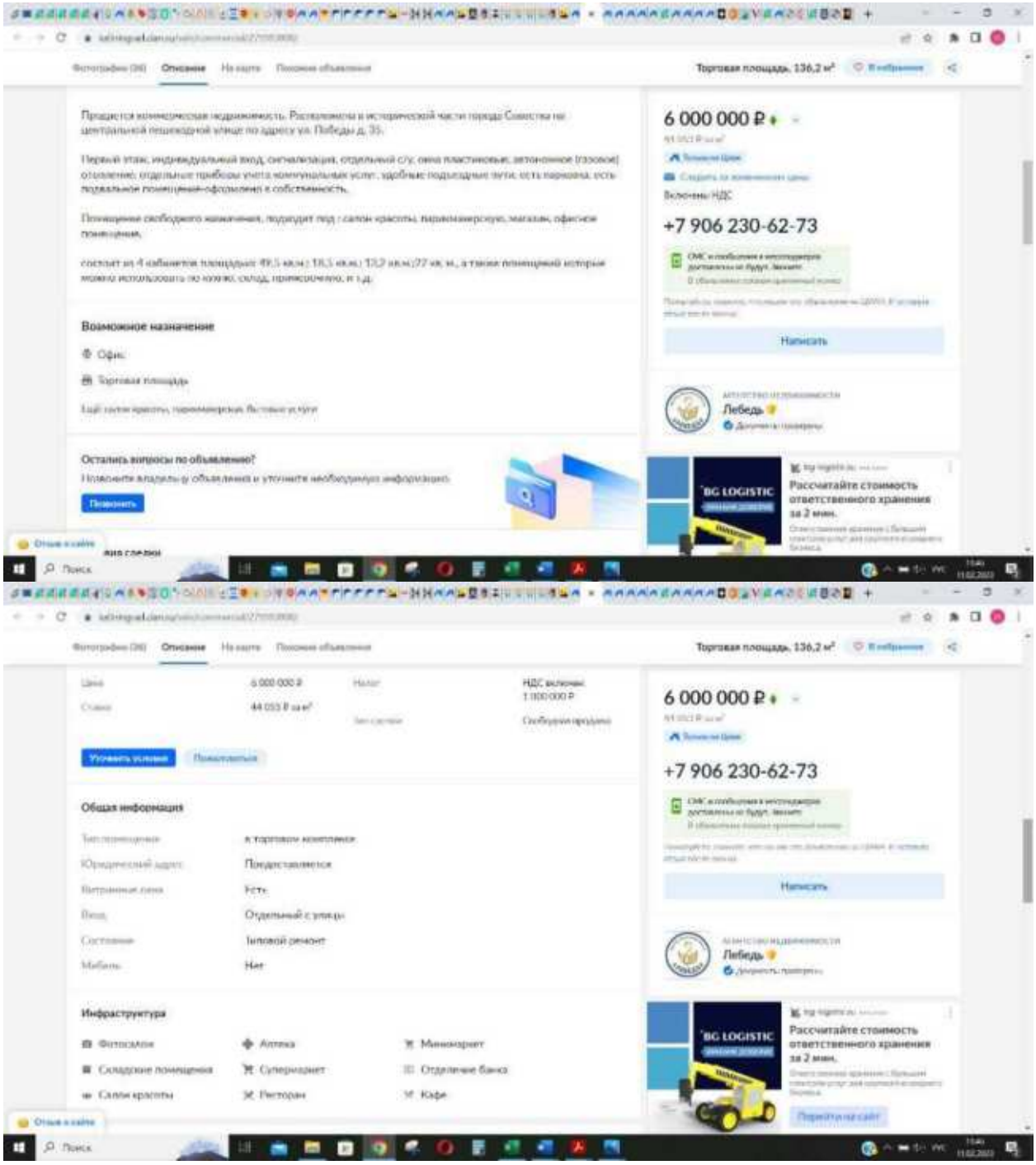


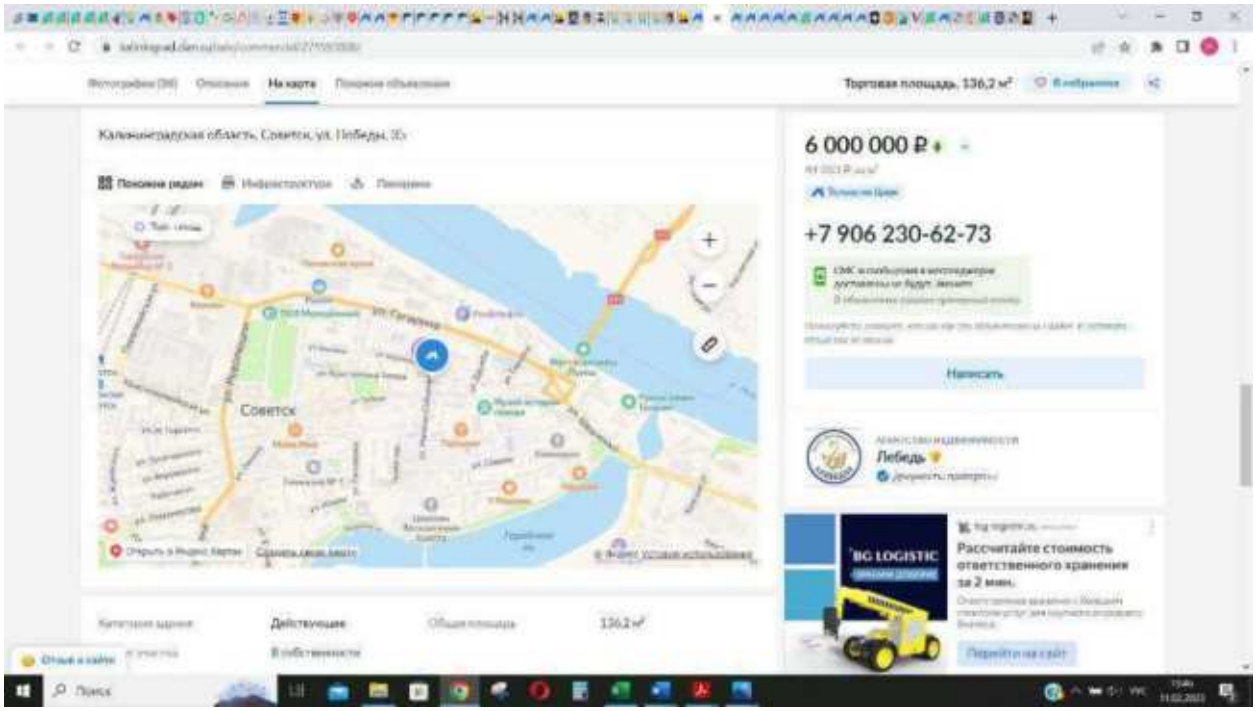


https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploschad-2060-m2-ulitsa-pobedy-46-331565

Аналог 3




Торговая площадь, 136,2 м²
6 000 000 ₽
Включен НДС
+7 906 230-62-73
Написать
Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Лебедь
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Общая информация
Инфраструктура
Фотосалон
Аптека
Минимаркет
Складские помещения
Супермаркет
Отделение банка
Салон красоты
Ресторан
Кафе

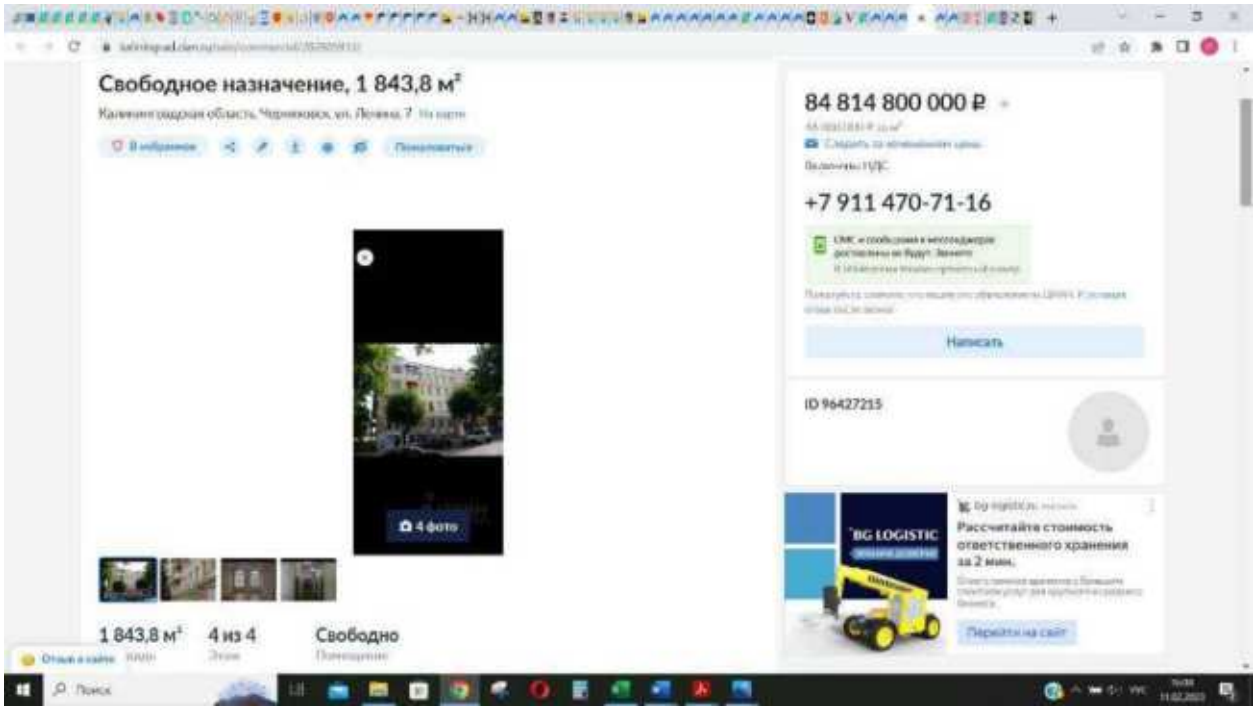


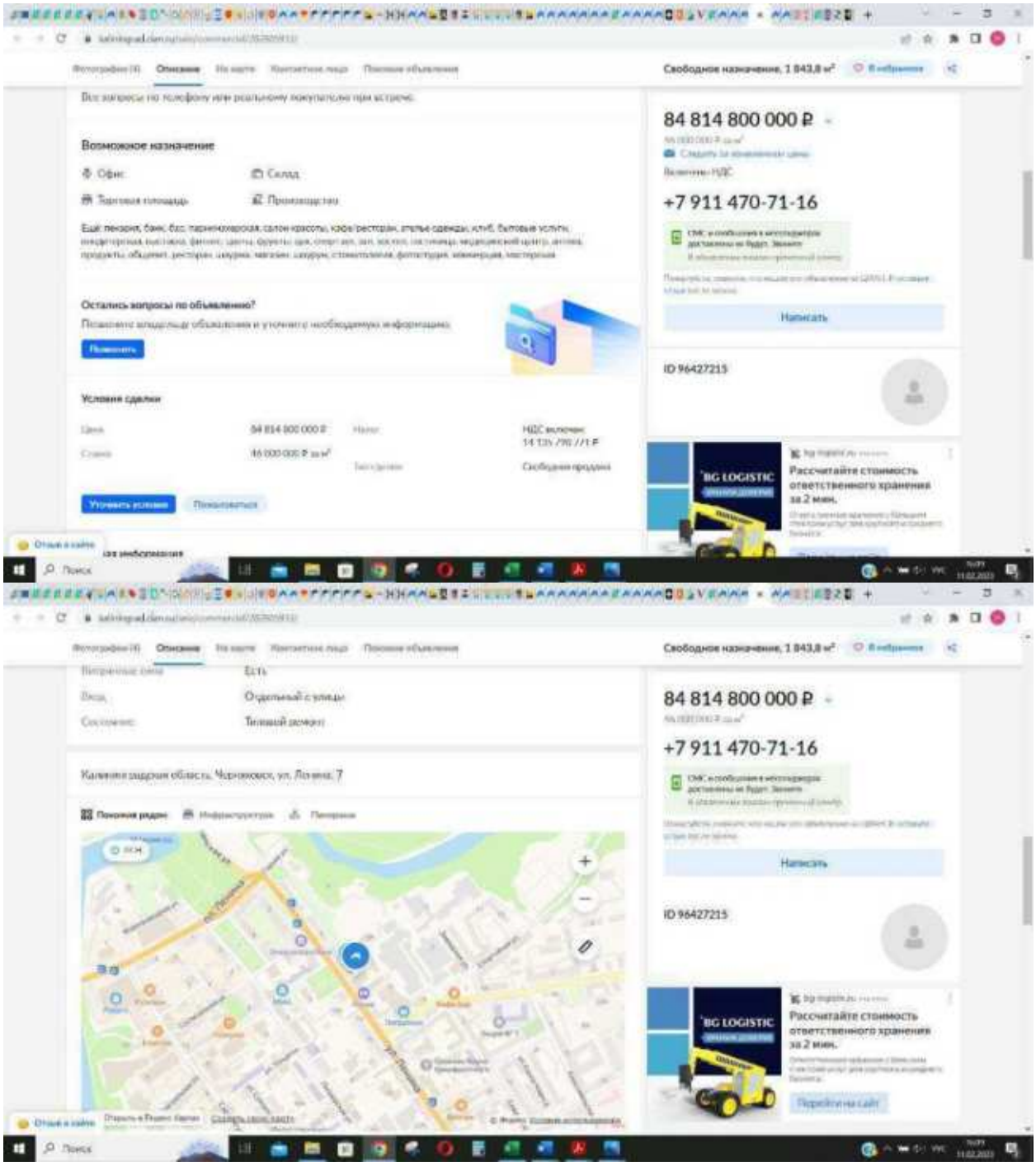
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275593808/

Адрес: Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2

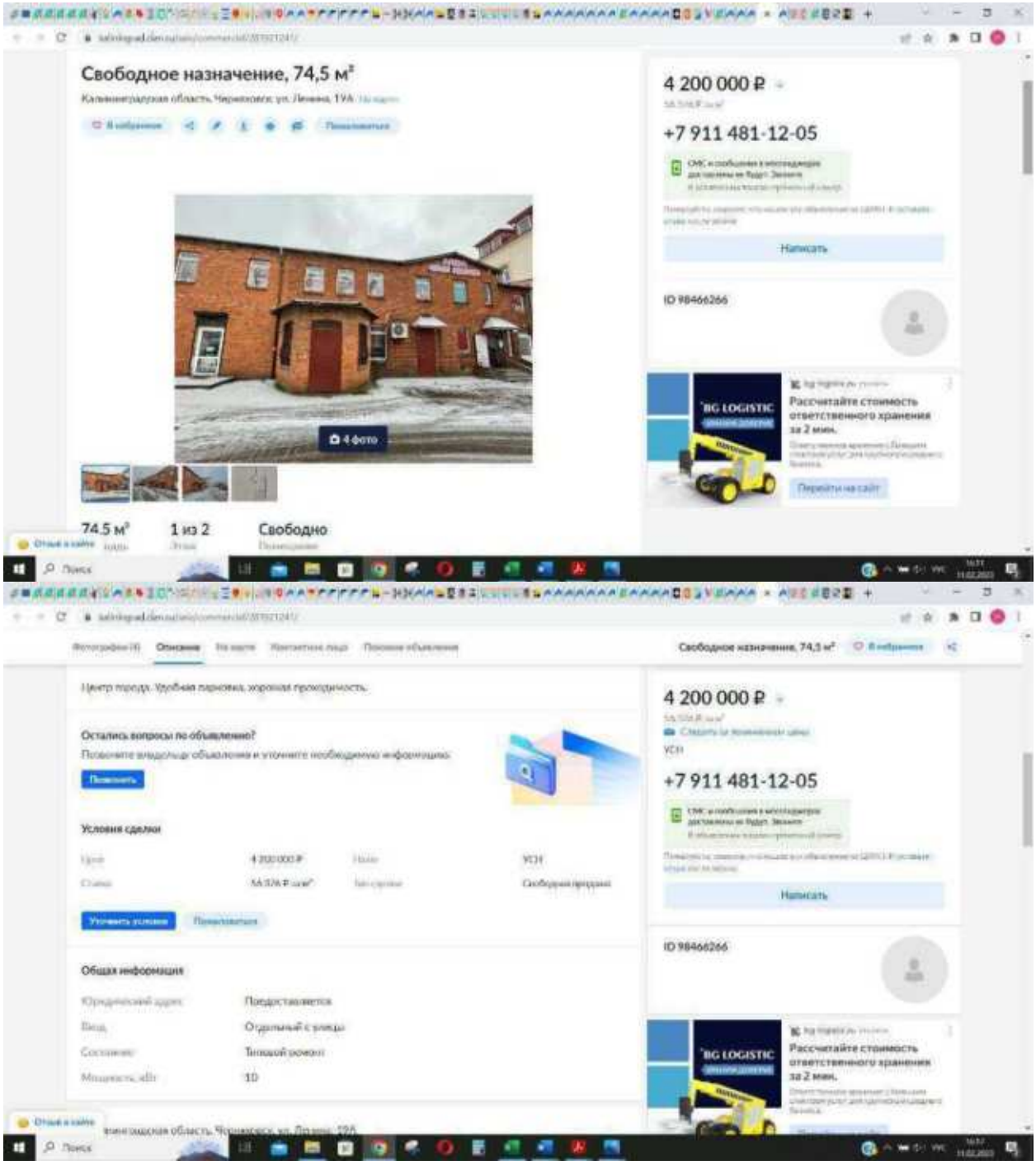
Аналоги для сравнительного подхода

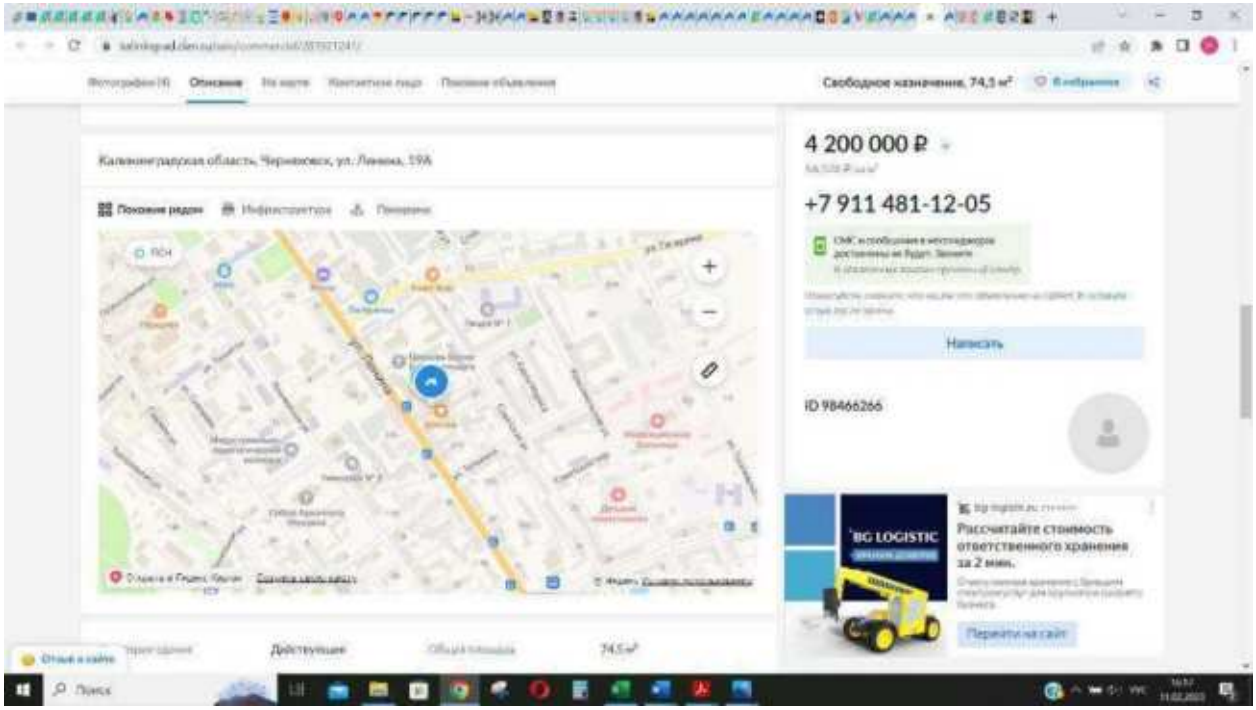
Аналог 1





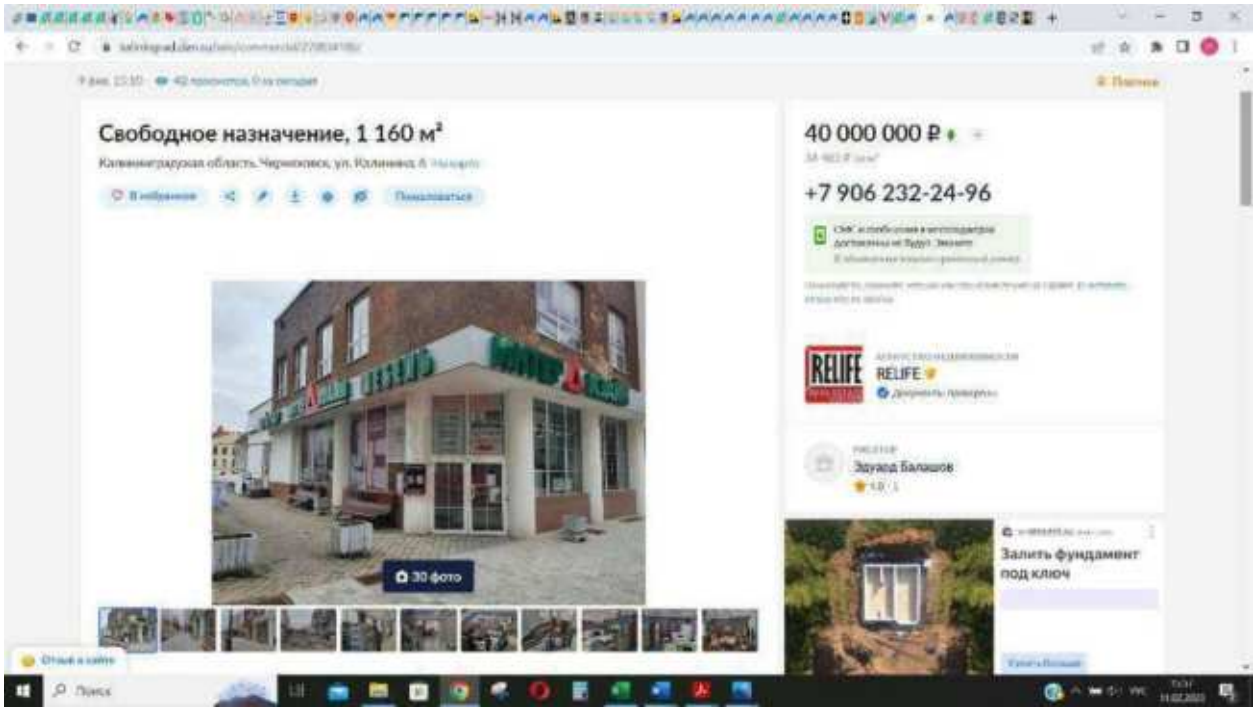
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/282805933/
Аналог 2

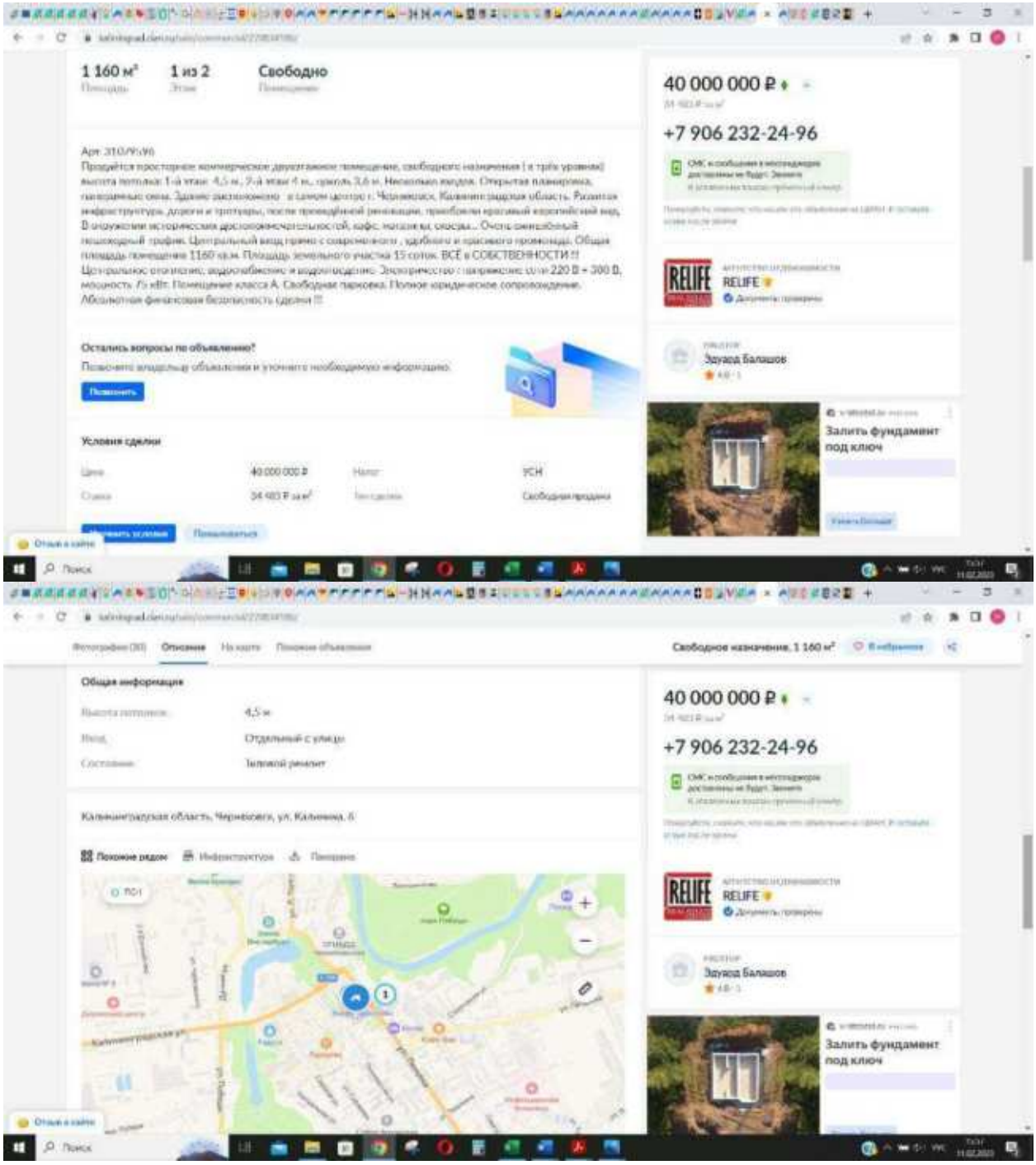

Свободное назначение, 74,5 м²
4 200 000 ₽
+7 911 481-12-05
Написать
ID 98466266
4 фото
74,5 м²
1 из 2
Свободно
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Перейти на сайт
Свободное назначение, 74,5 м²
Центр города. Удобная парковка, хорошая проходимость.
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Условия сделки
4 200 000 ₽
+7 911 481-12-05
Написать
ID 98466266
Общая информация
Предоставляется
Отдельный с улицы
Типовой ремонт
10
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.



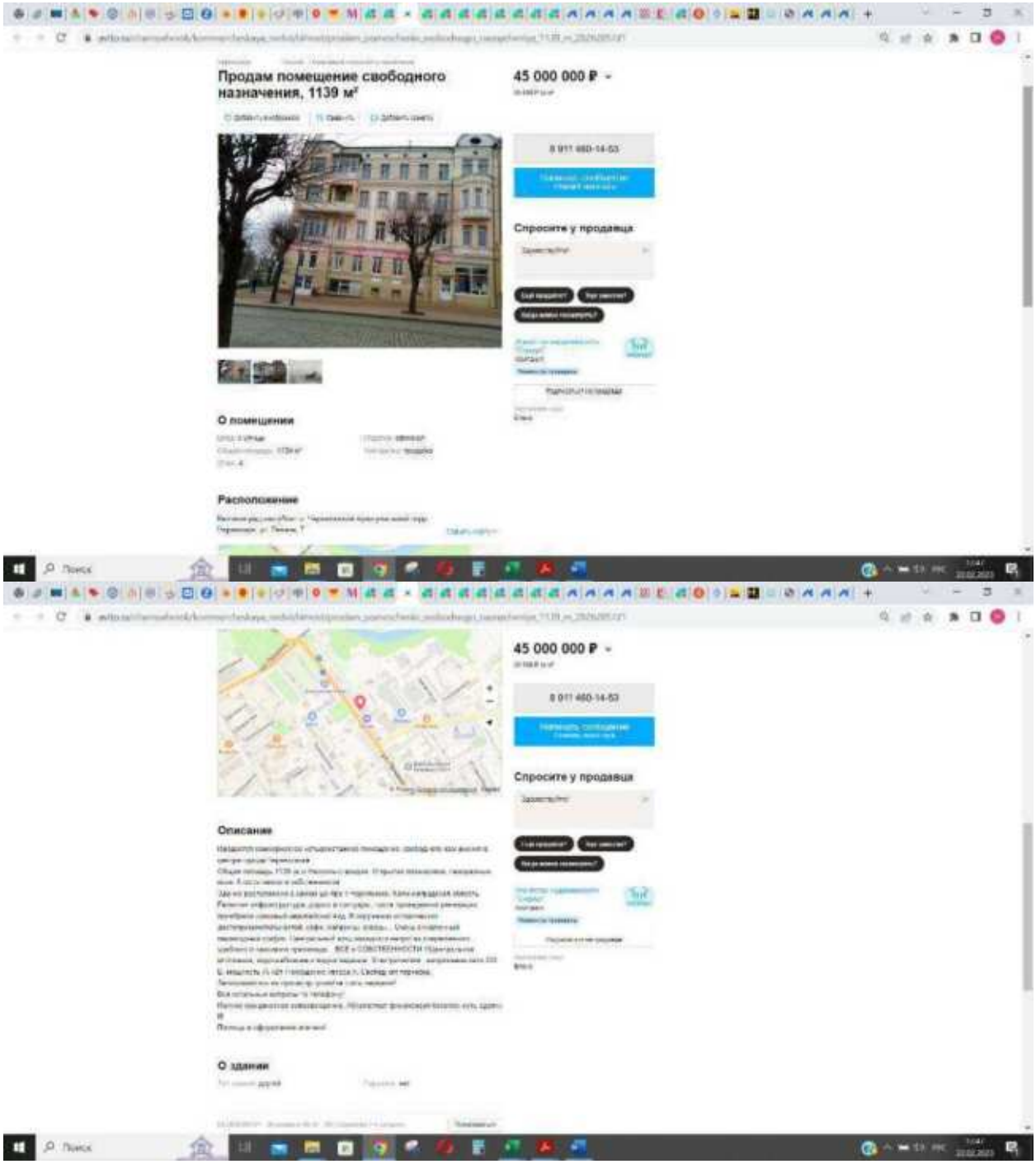
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/281921241/

Аналог 3



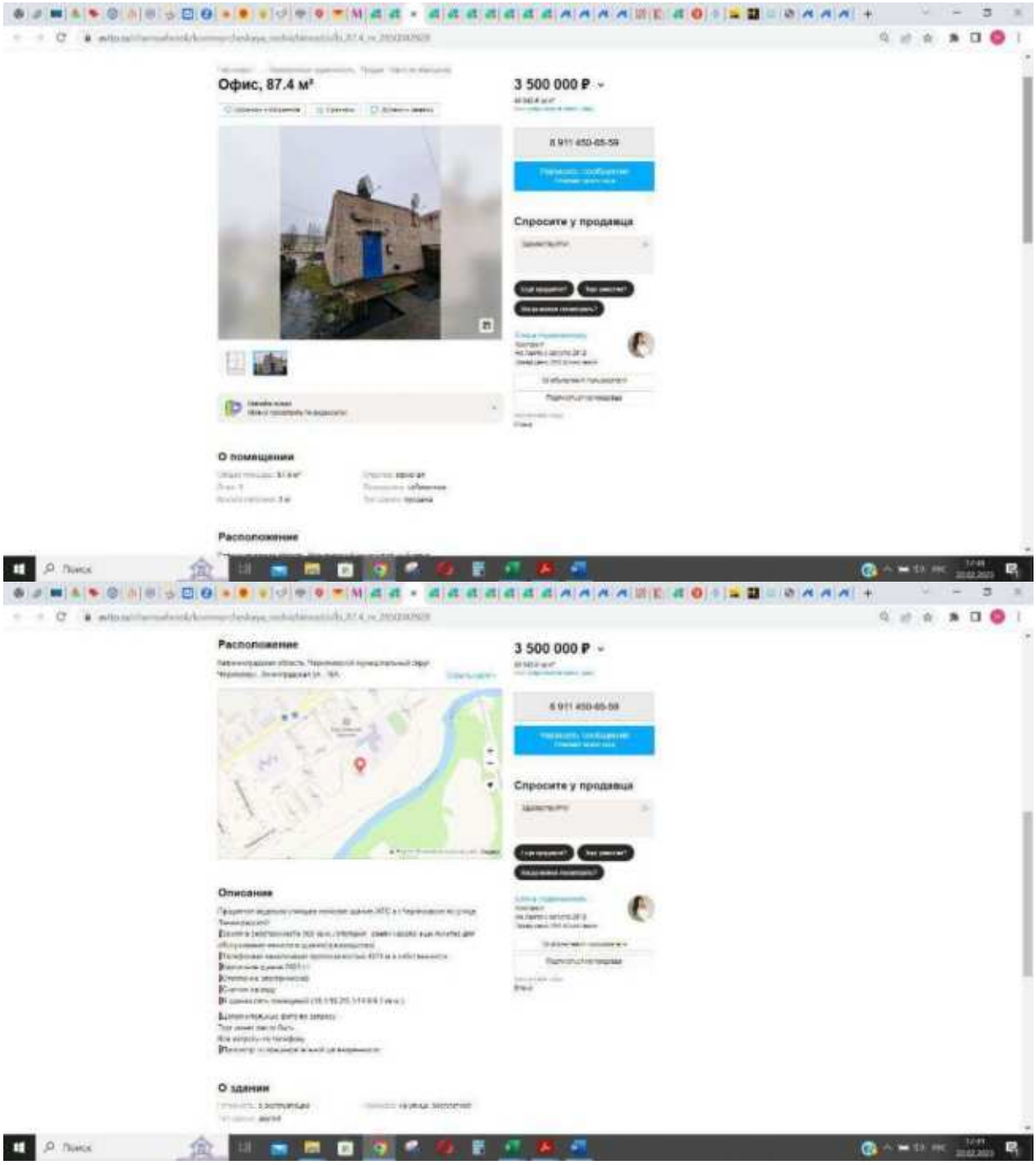


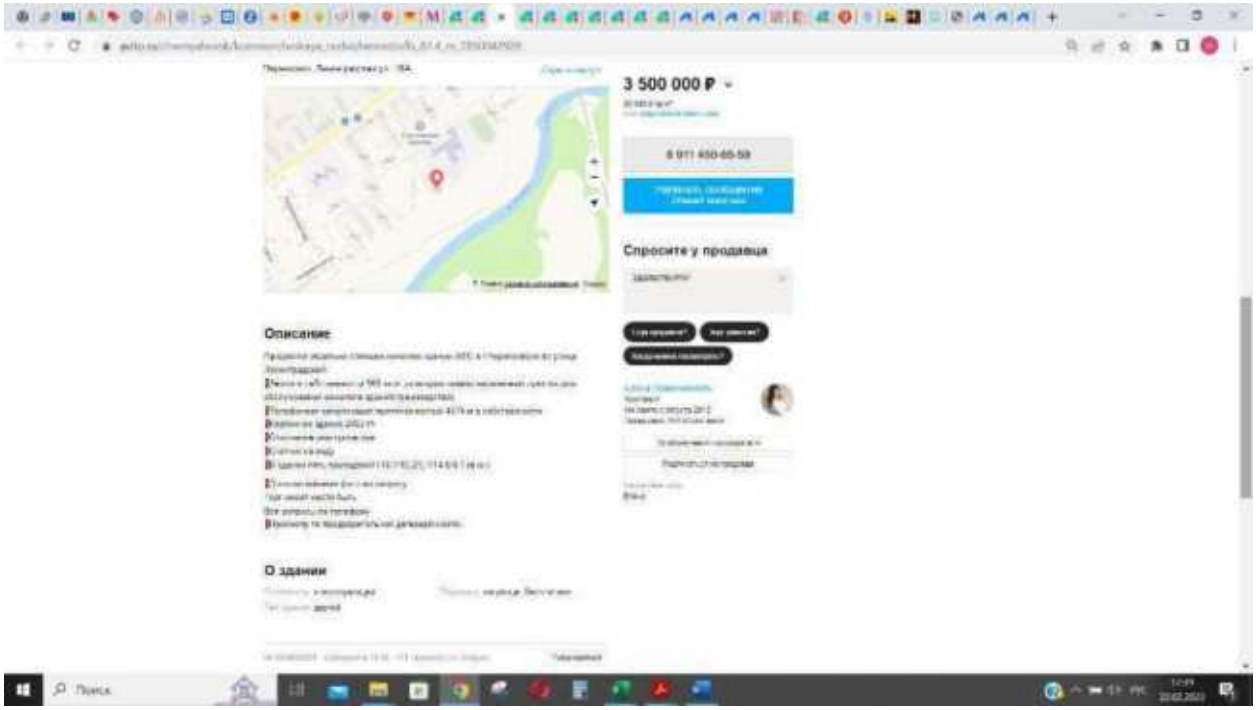
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/
Аналог 4



https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1139_m_2826285721

Аналог 5


Офис, 87.4 м²
3 500 000 ₽
8 911 450-65-59
Спросите у продавца
О помещении
Расположение
Поиск
Расположение
3 500 000 ₽
8 911 450-65-59
Спросите у продавца
Описание
О здании
Поиск

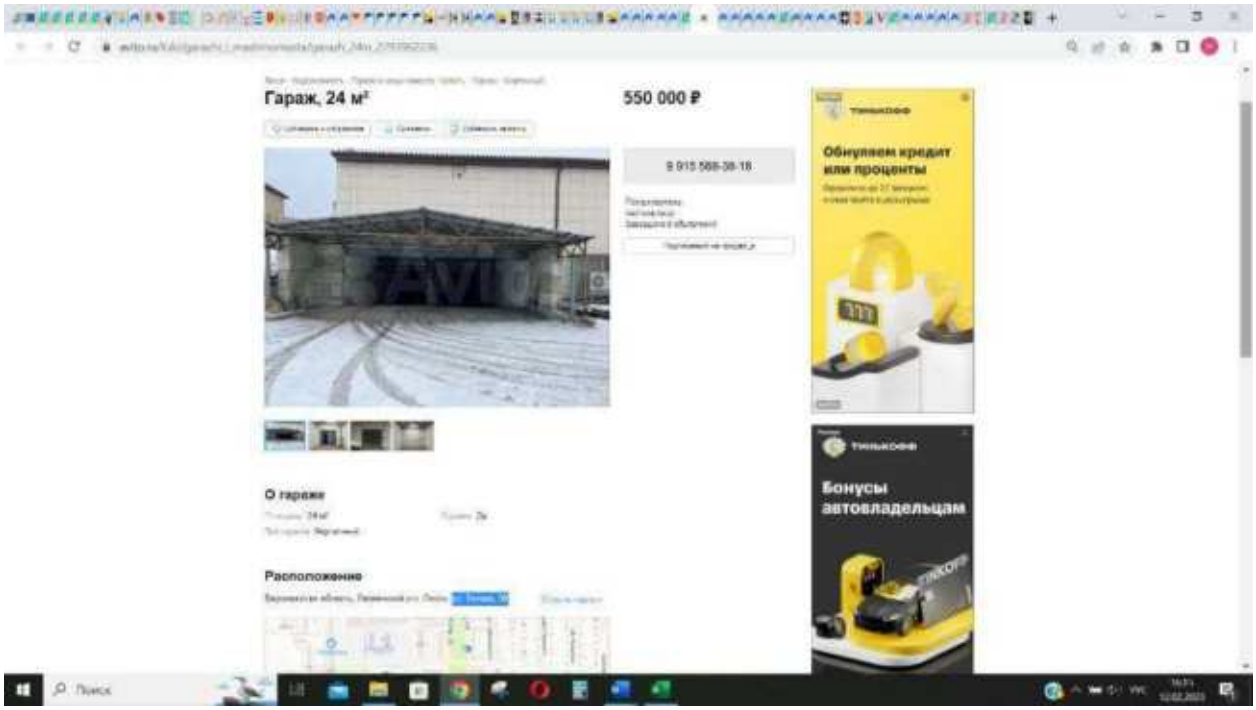


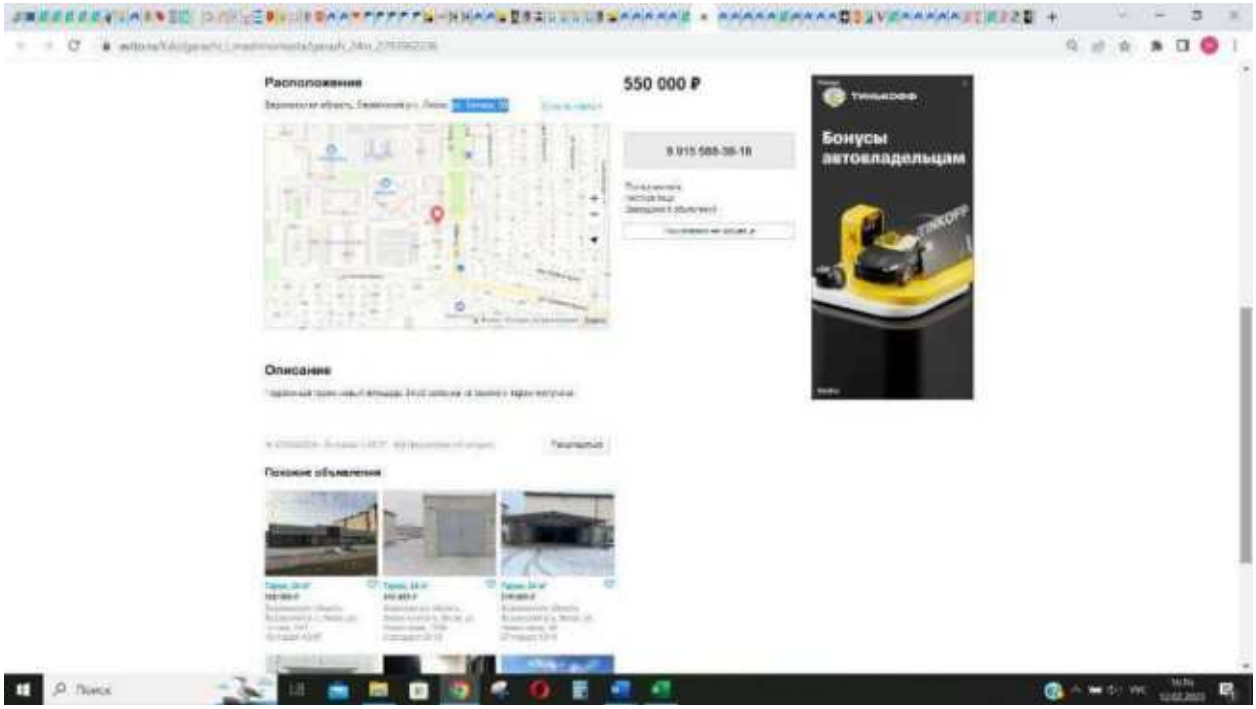
https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_87.4_m_2850042928

Адрес: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46 (гараж)

Аналоги для сравнительного подхода

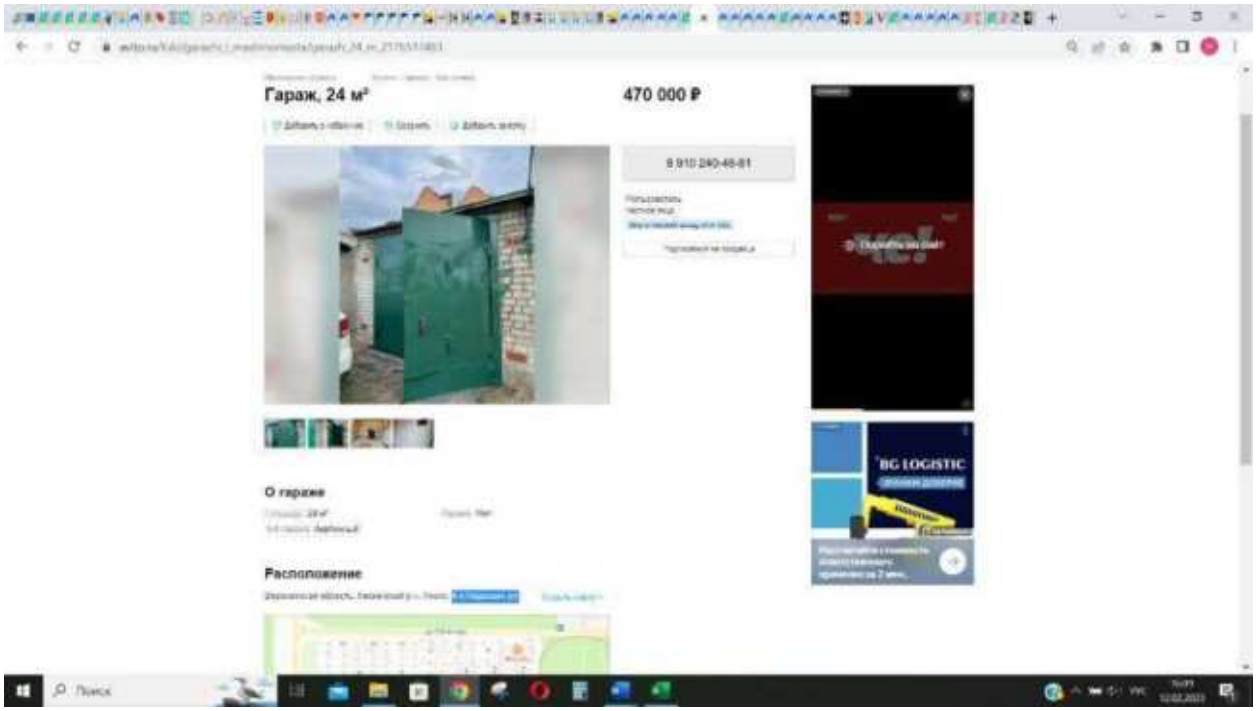
Аналог 1

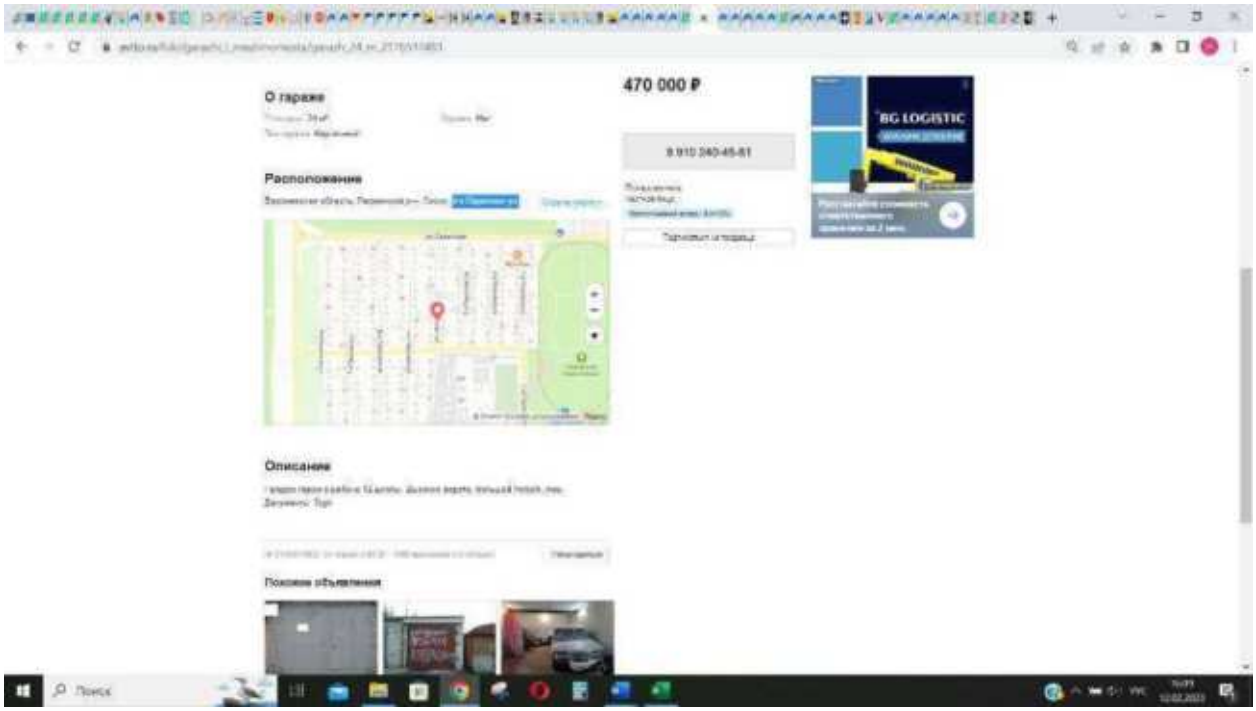




https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2793962236

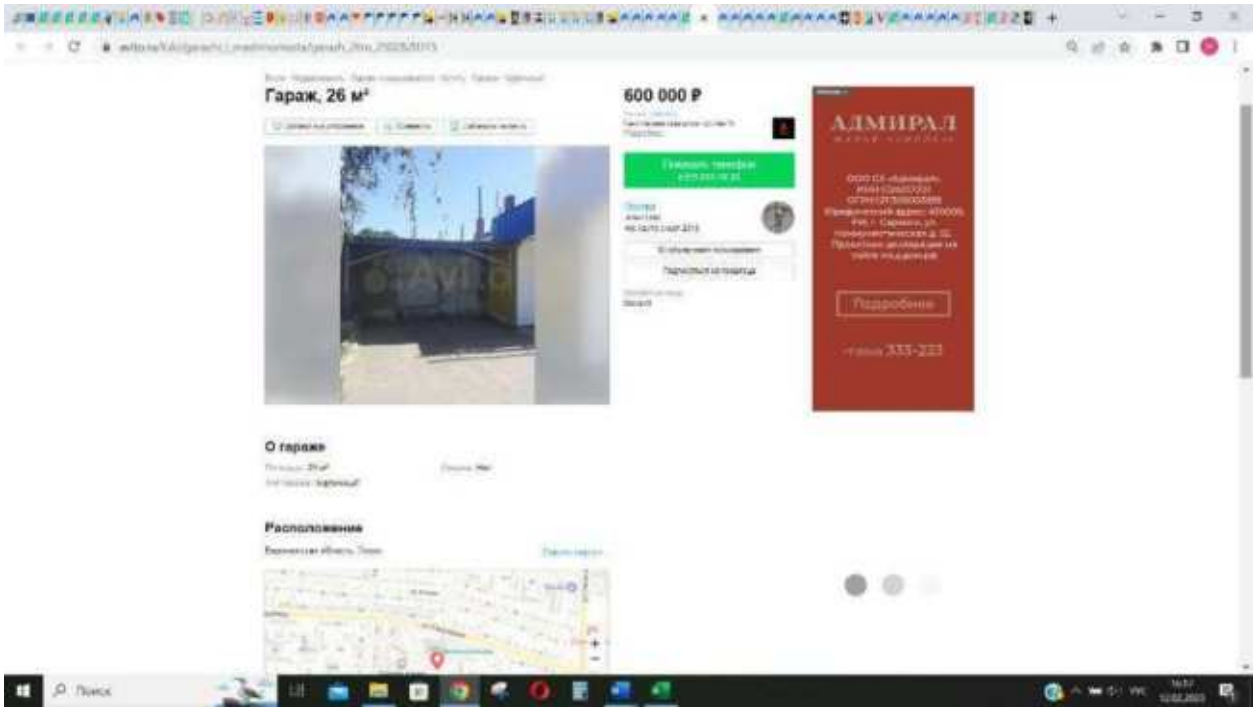
Аналог 2

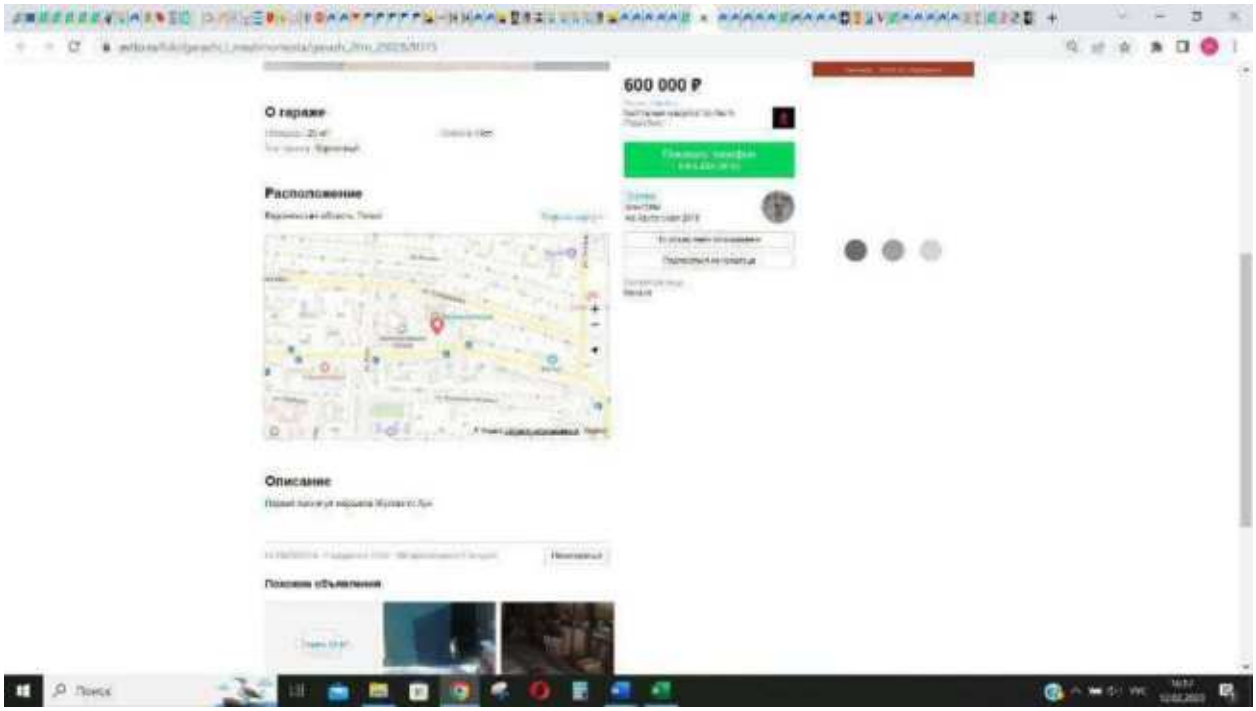




https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2176517483

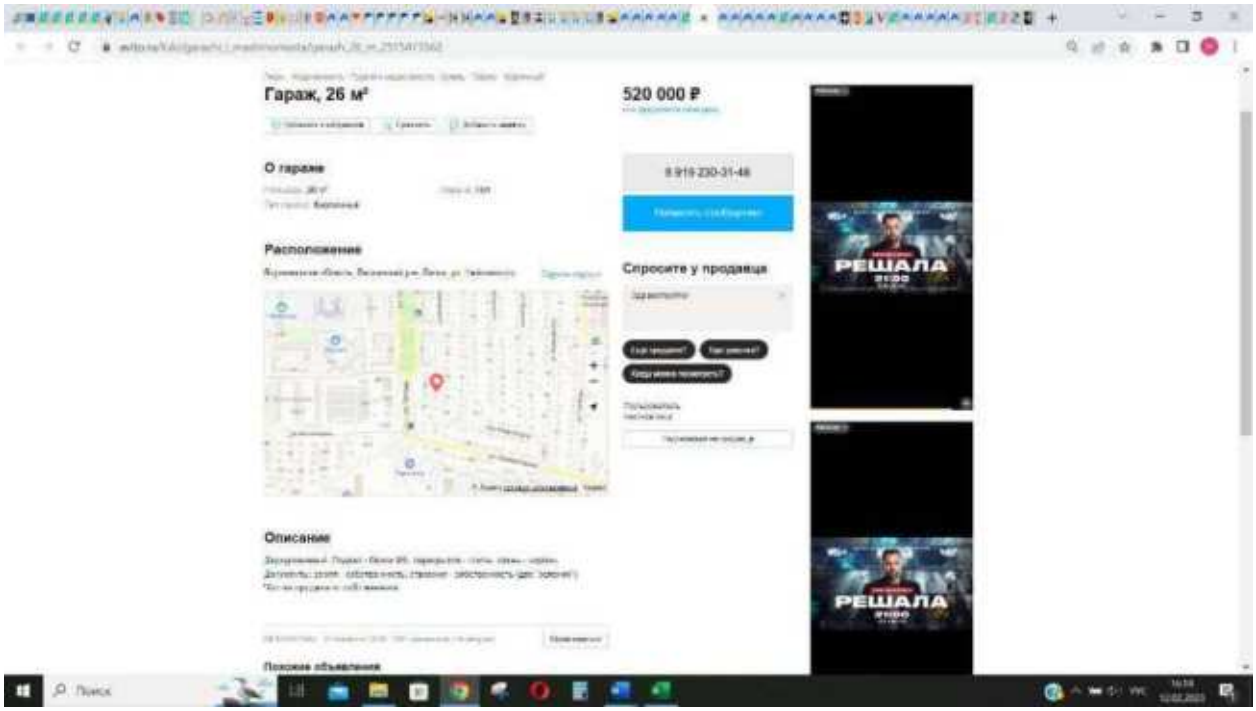
Аналог 3





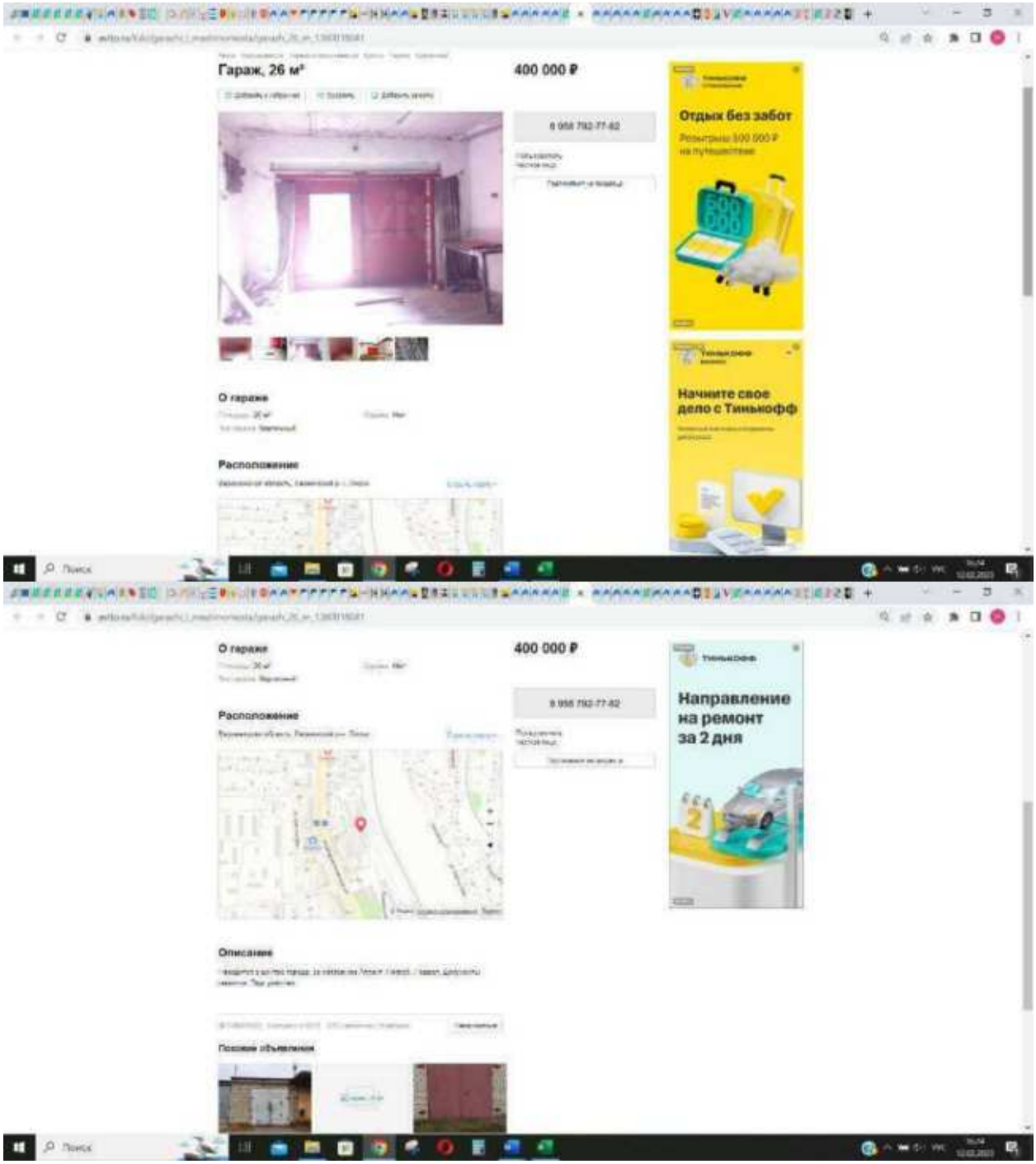
https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26m_2502820315

Аналог 4



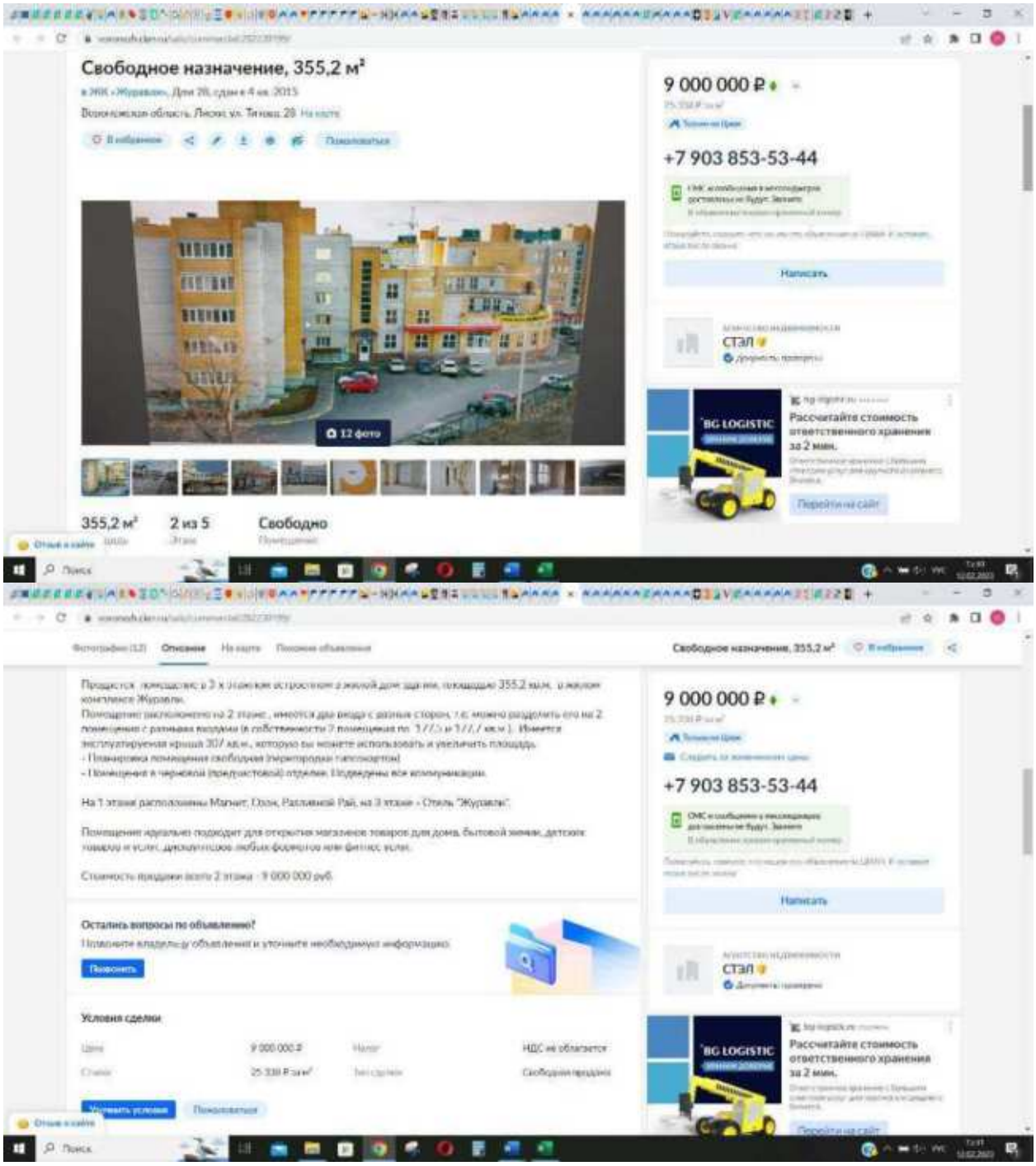
https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_2515473562

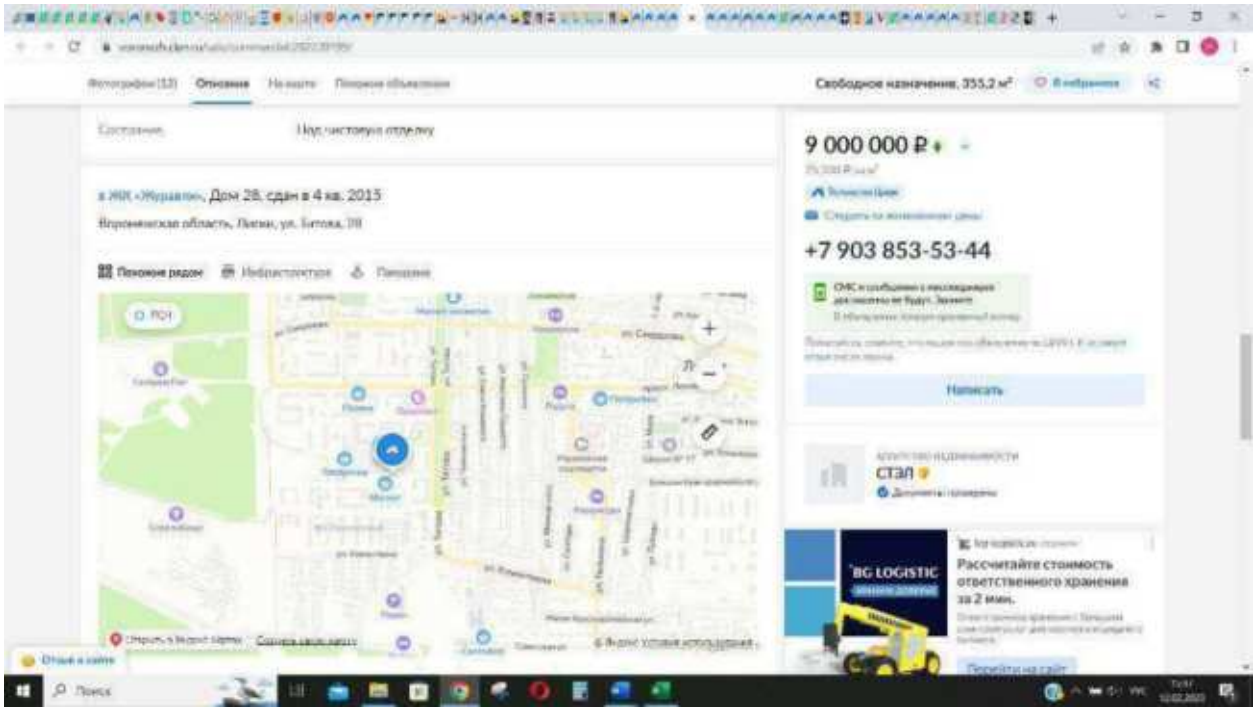
Аналог 5



https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_1360018041

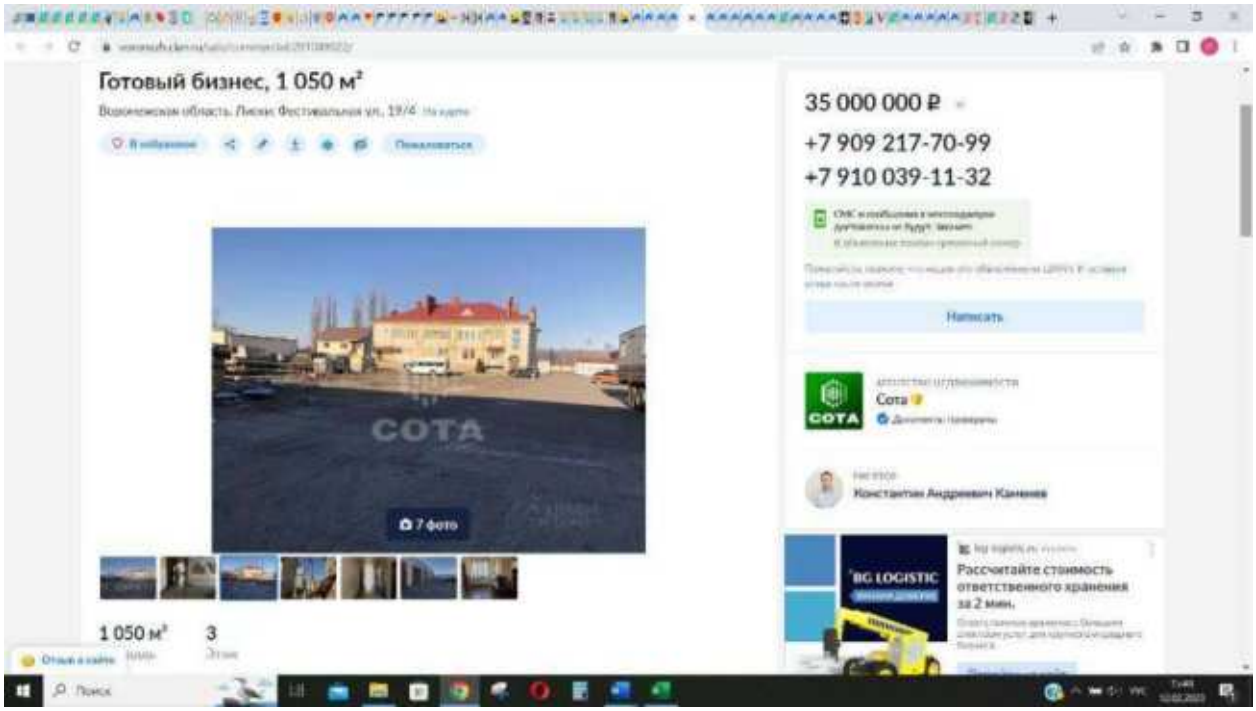
Адрес: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46 (основное здание)
Аналоги для сравнительного подхода
Аналог 1

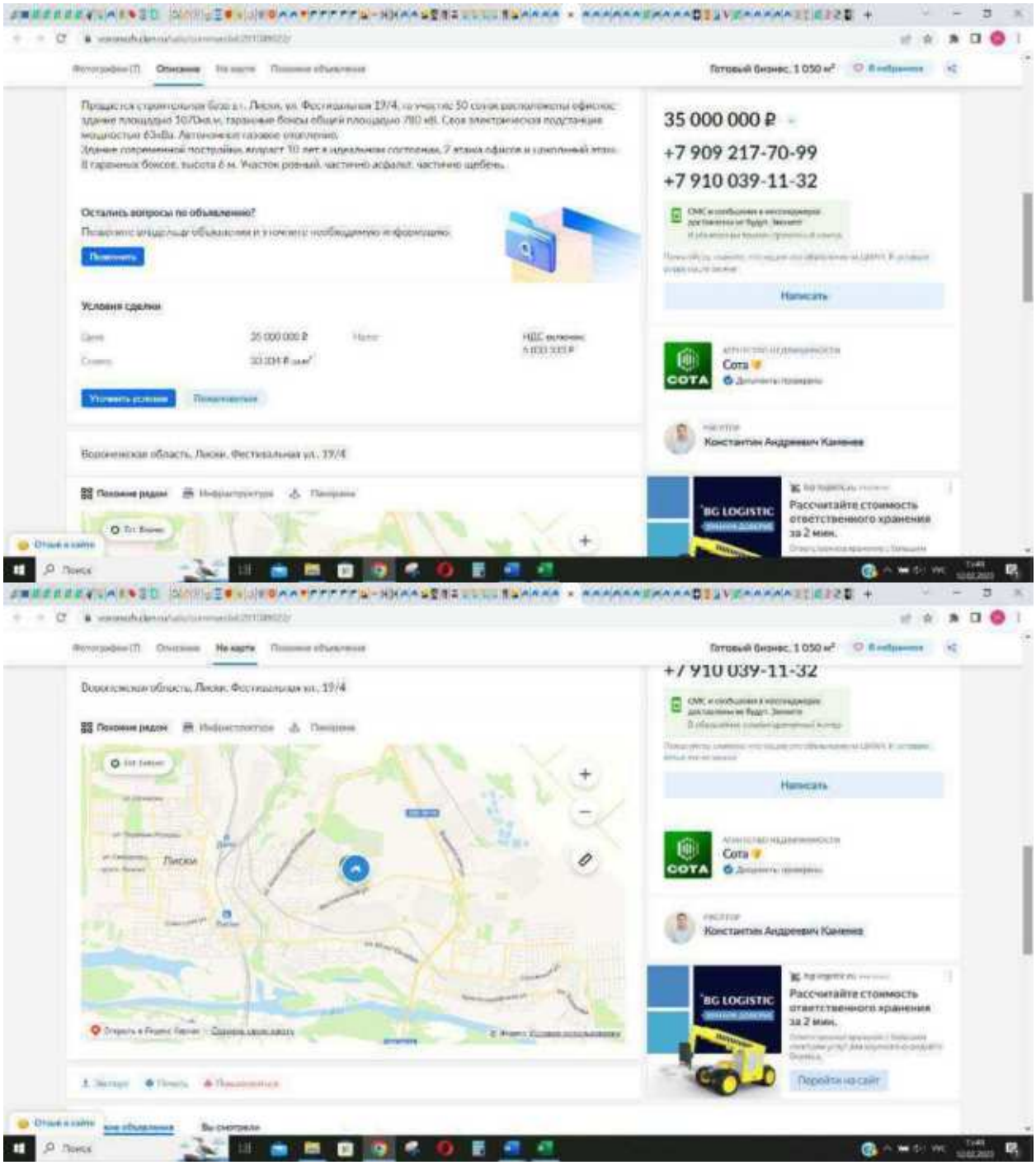

Свободное назначение, 355,2 м²
9 000 000 ₽
+7 903 853-53-44
Написать
12 фото
355,2 м²
2 из 5
Свободно
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Описание
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Условия сделки



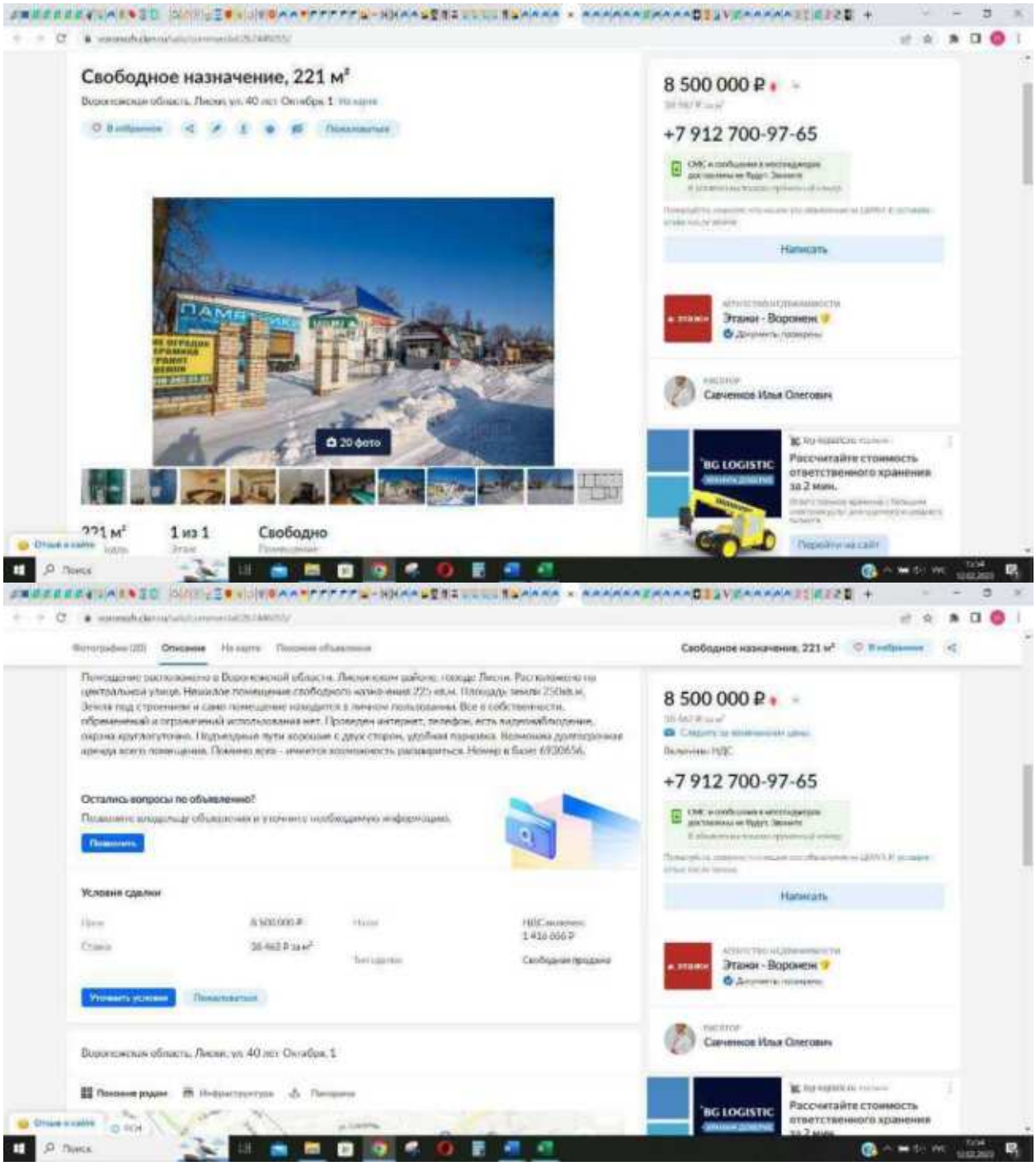
https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/282230199/

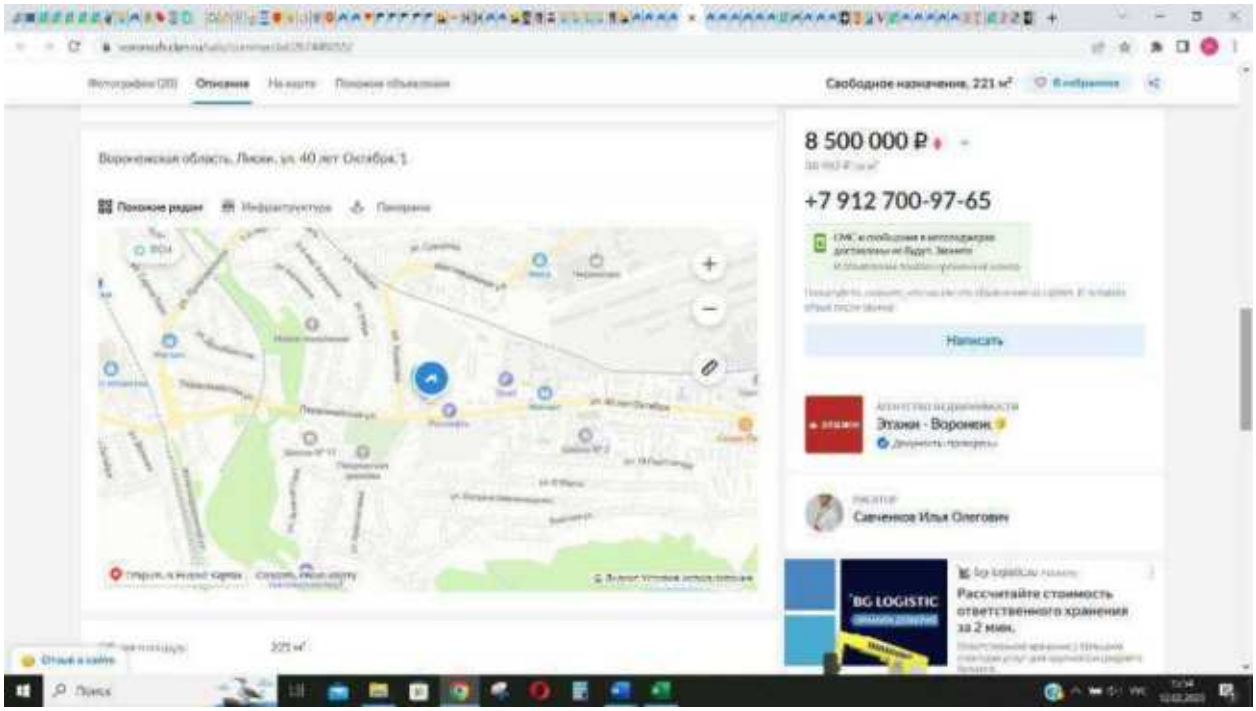
Аналог 2





https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/281049022/
Аналог 3

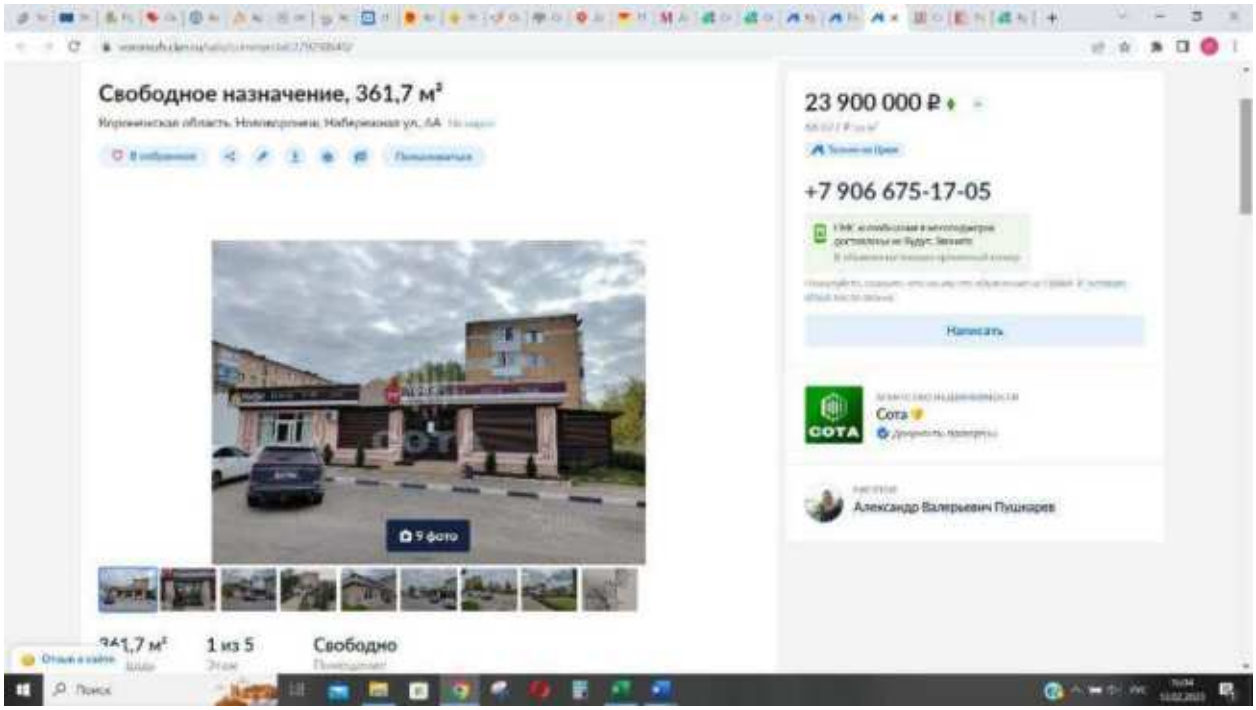

Свободное назначение, 221 м²
8 500 000 ₽
+7 912 700-97-65
Написать
Савченков Илья Олегович
20 фото
221 м²
1 из 1
Свободно
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Описание
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Условия сделки
Уточнить условия
Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 1

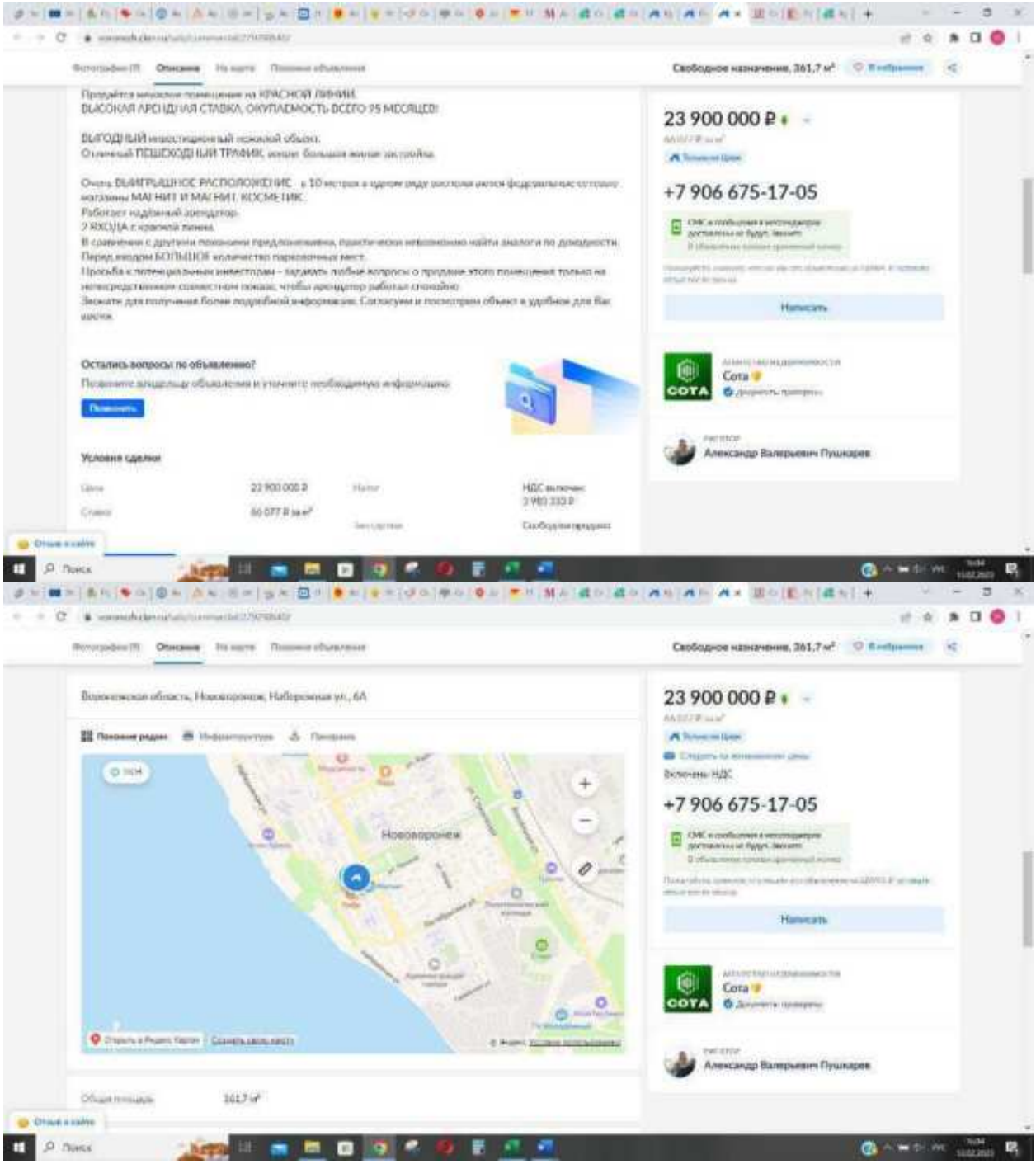


https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/267446055/

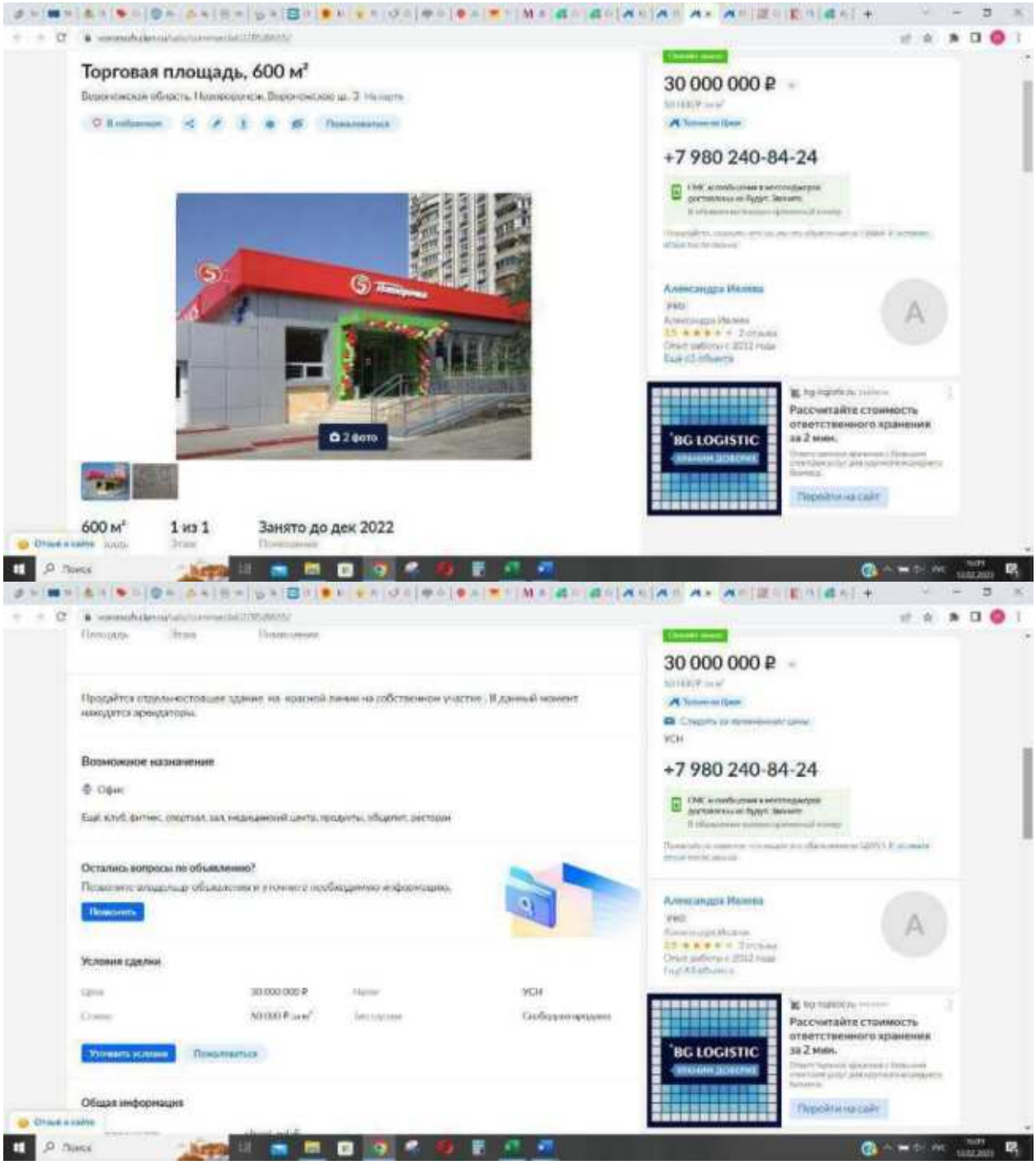
Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 (основное здание)
Аналоги для сравнительного подхода

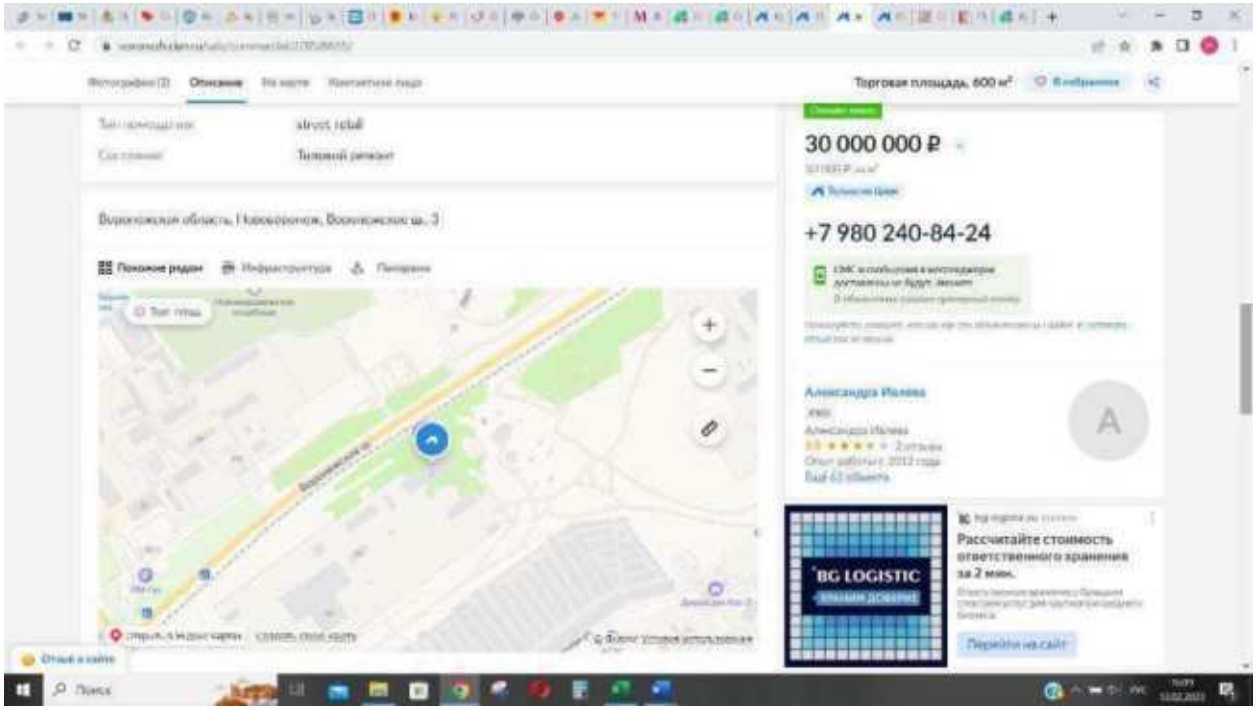
Аналог 1





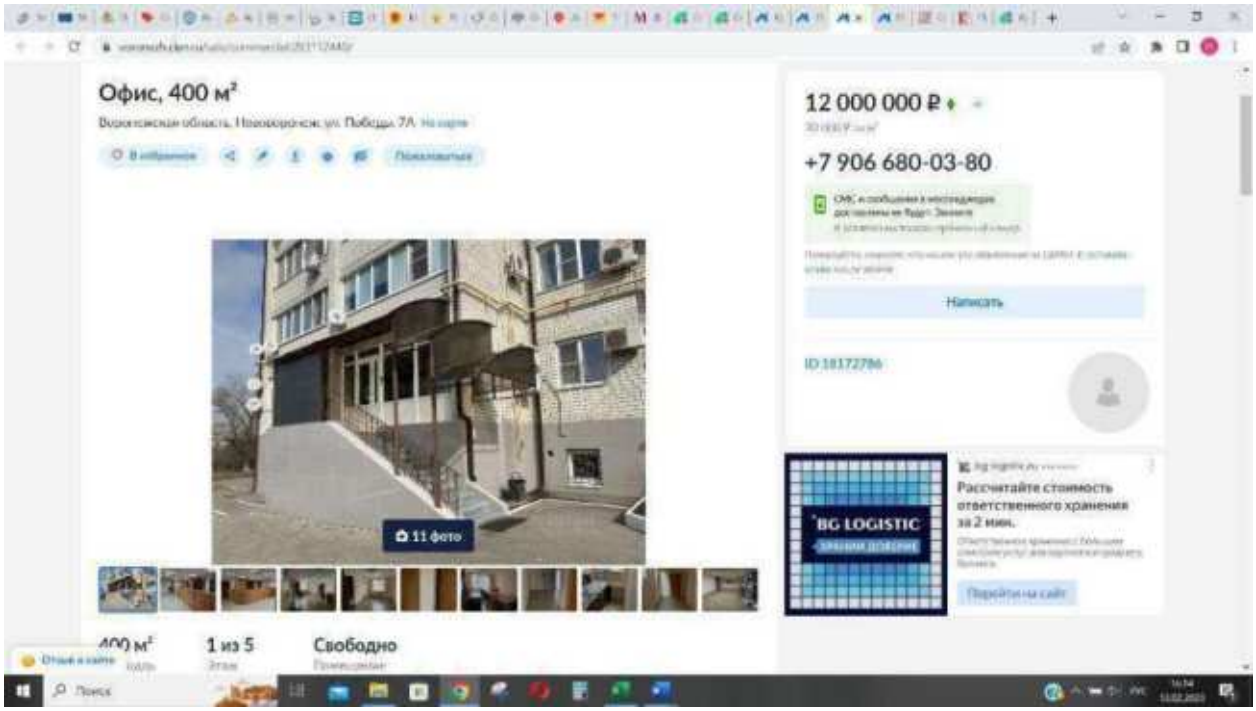
https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/279298640/
Аналог 2

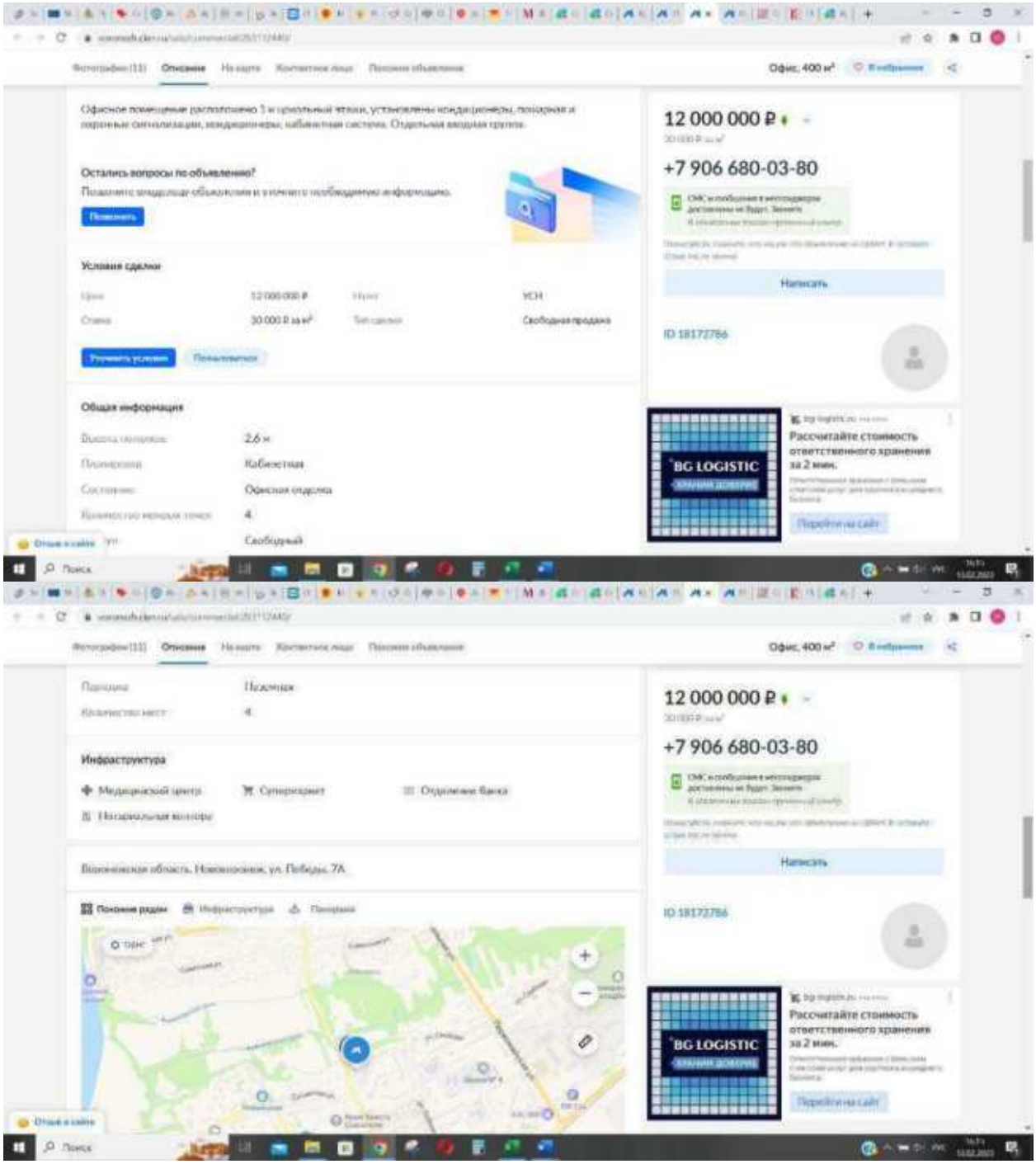

Торговая площадь, 600 м²
30 000 000 ₽
+7 980 240-84-24
Александра Иляева
2 фото
600 м²
1 из 1
Занято до дек 2022
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Перейти на сайт
Продаётся отдельностоящее здание на красной линии на собственном участке . В данный момент находятся арендаторы.
Возможное назначение
Офис
Ещё: клуб, фитнес, спортзал, зал, медицинский центр, продукты, общепит, ресторан
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Условия сделки
Уточнить условия
Показаться
Общая информация



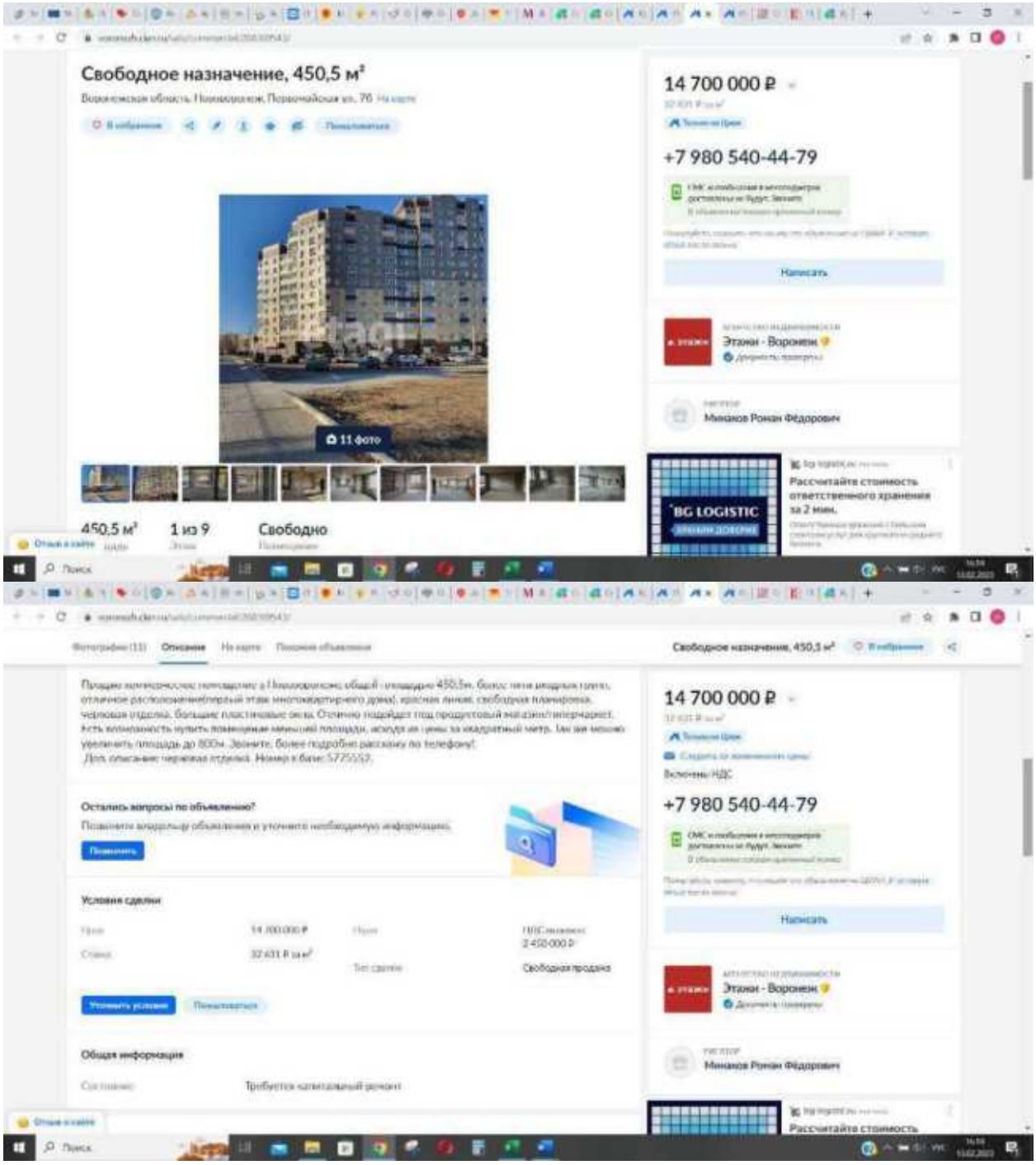
https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/278526655/

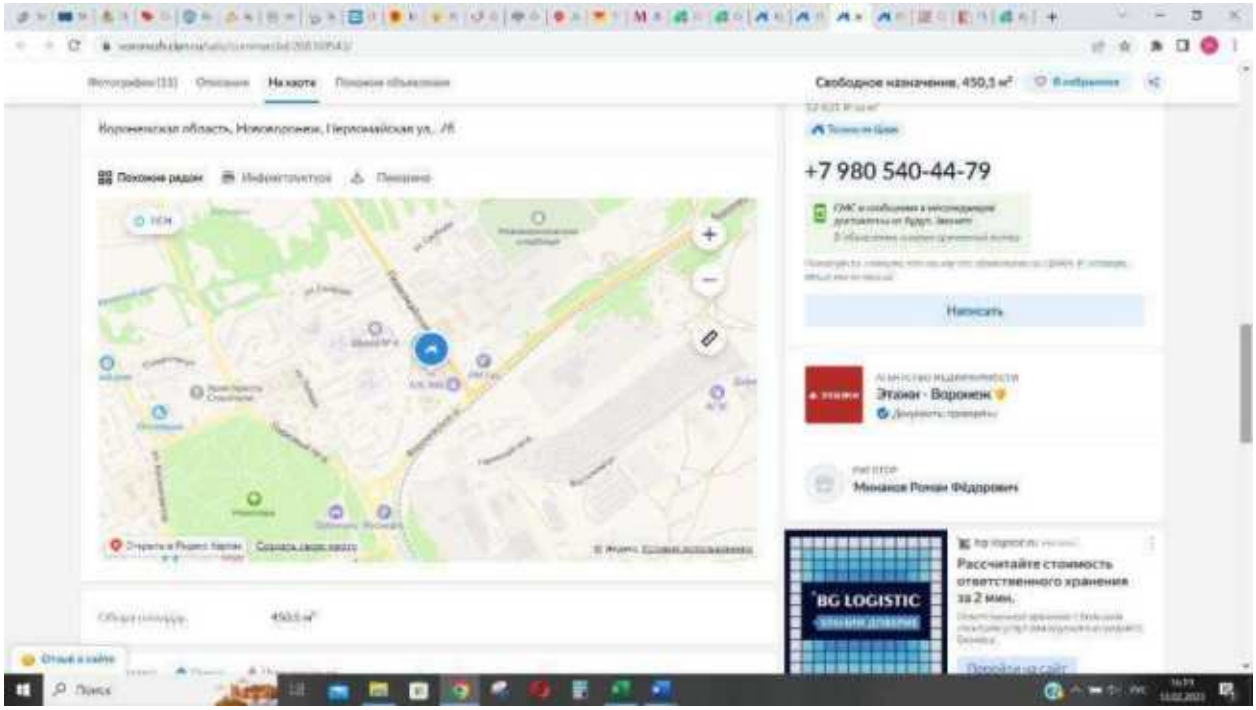
Аналог 3





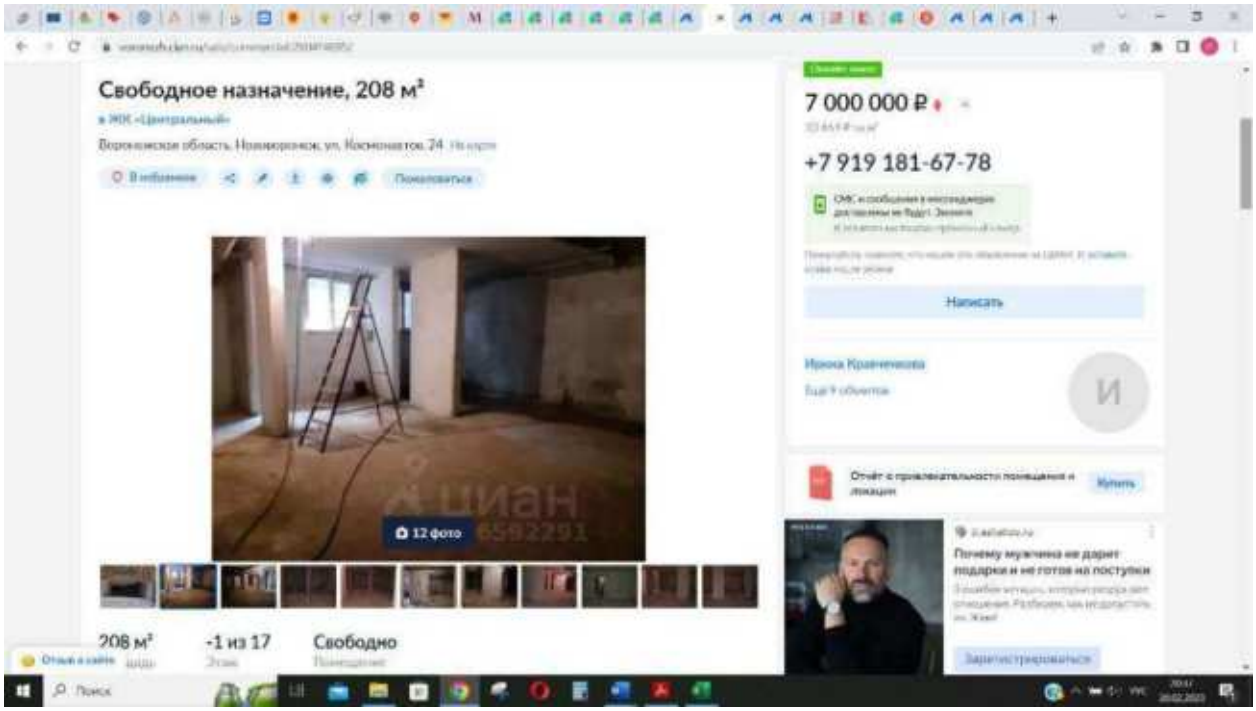
https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263112440/
Аналог 4

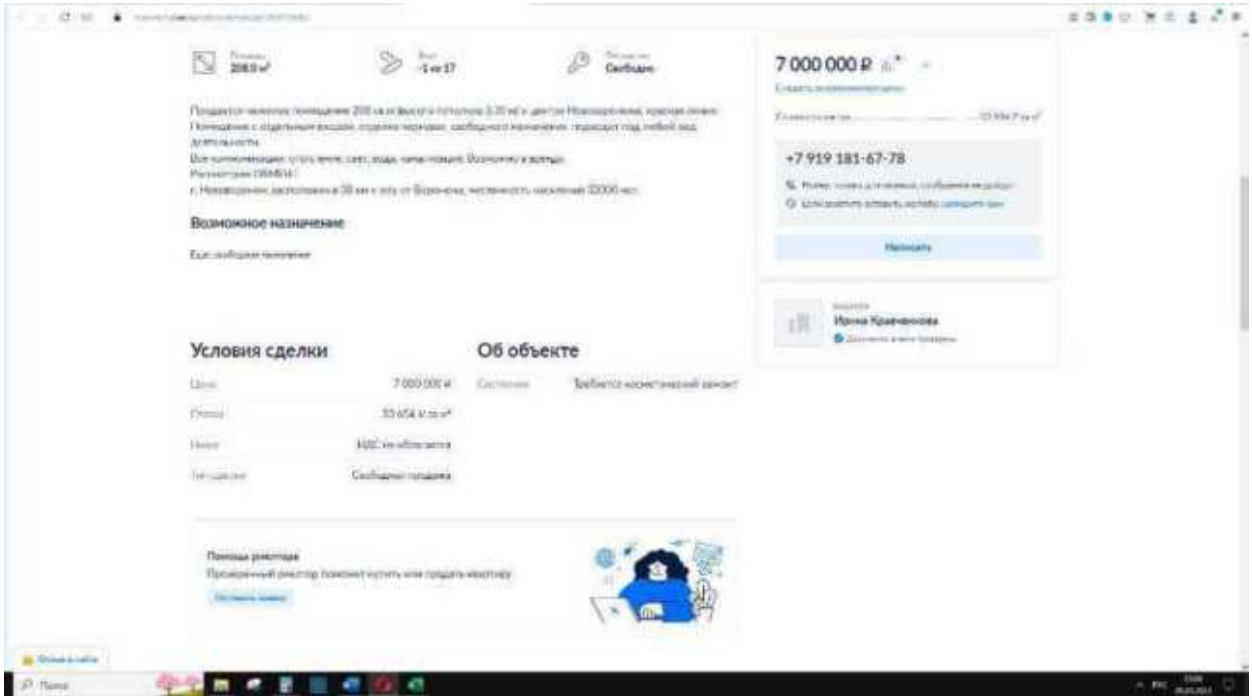

Свободное назначение, 450,5 м²
14 700 000 ₽
+7 980 540-44-79
Написать
Этажи - Воронеж
Миназов Роман Фёдорович
11 фото
450,5 м²
1 из 9
Свободно
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Описание
Свободное назначение, 450,5 м²
14 700 000 ₽
Включены НДС
+7 980 540-44-79
Написать
Этажи - Воронеж
Миназов Роман Фёдорович
Остались вопросы по объявлению?
Условия сделки
Общая информация
Свободная продажа
Требуется капитальный ремонт

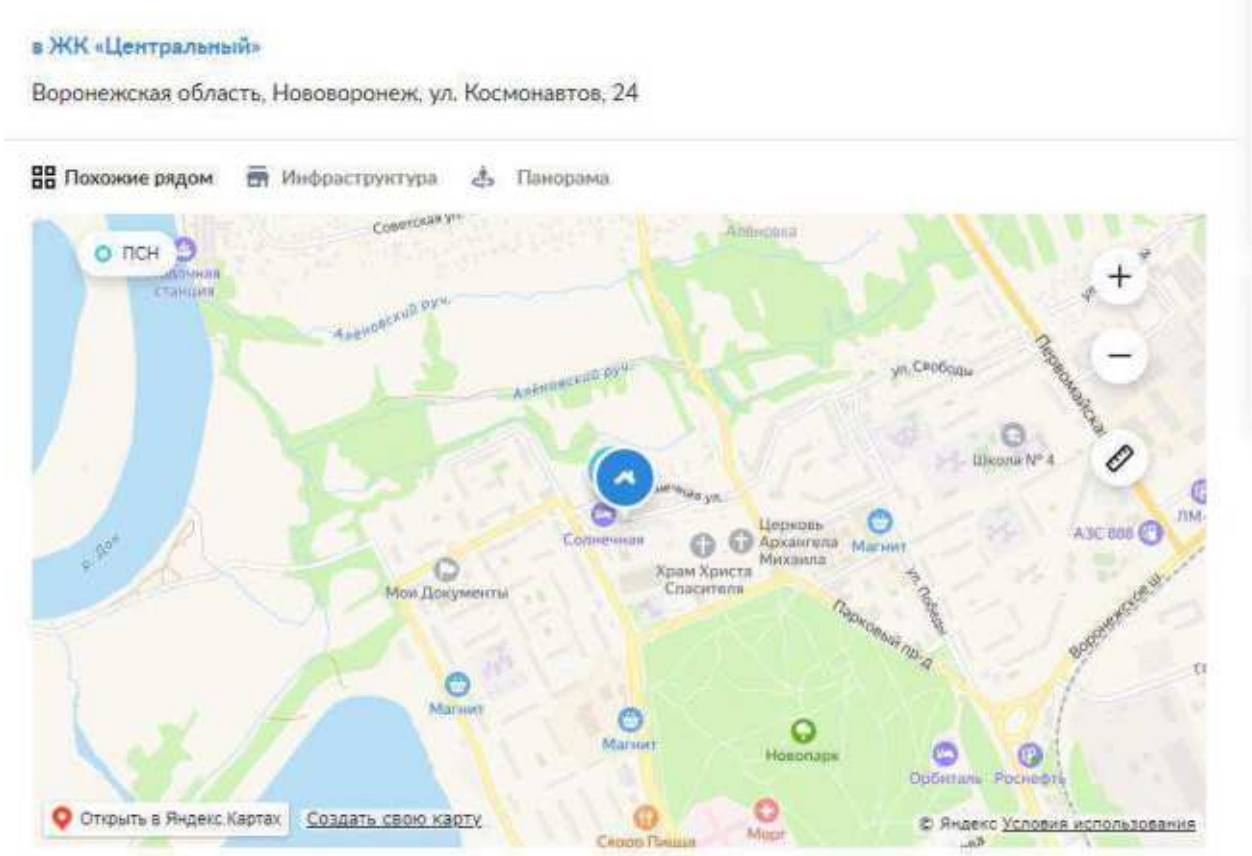


https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/268369543/

Аналог 5

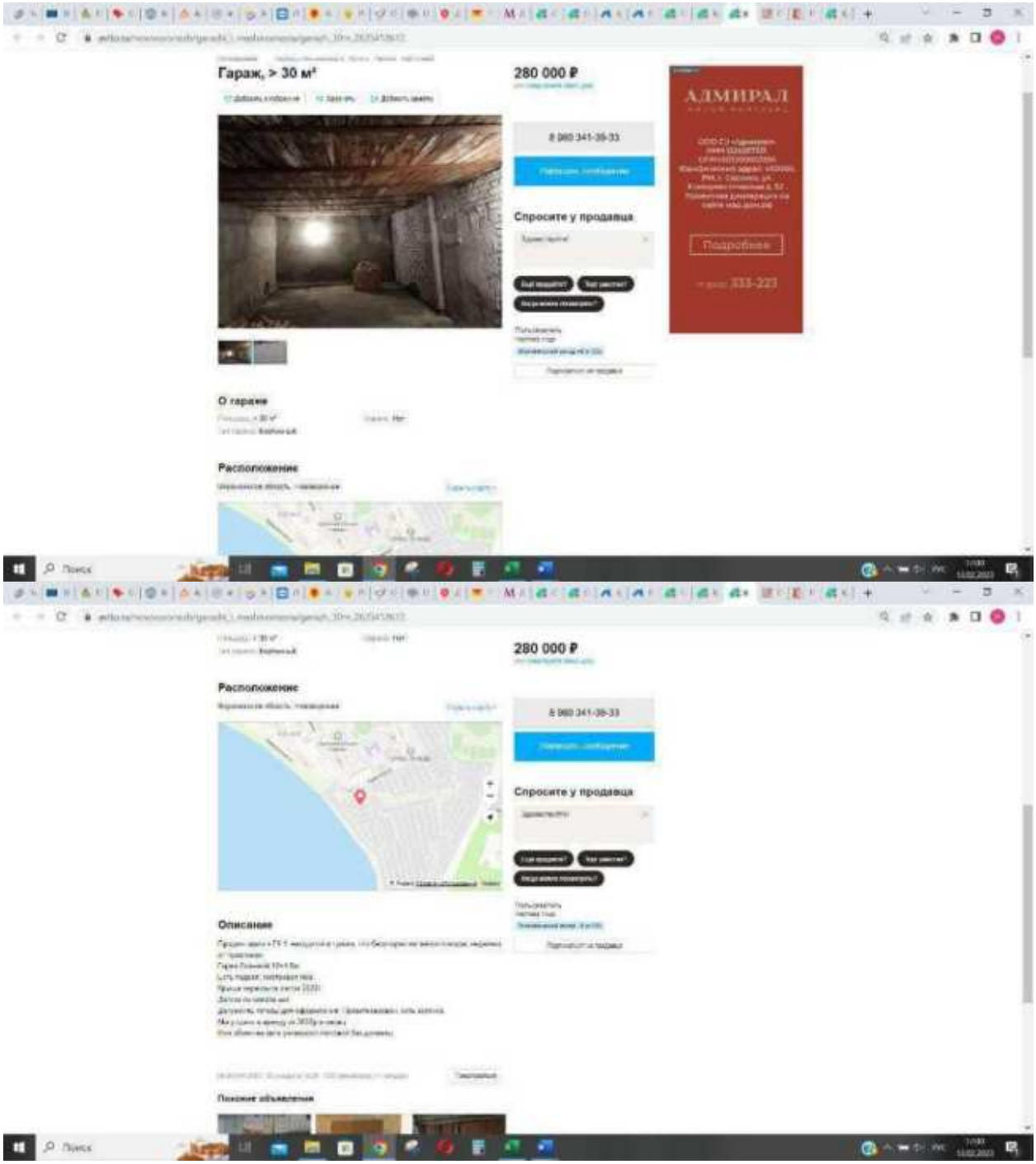




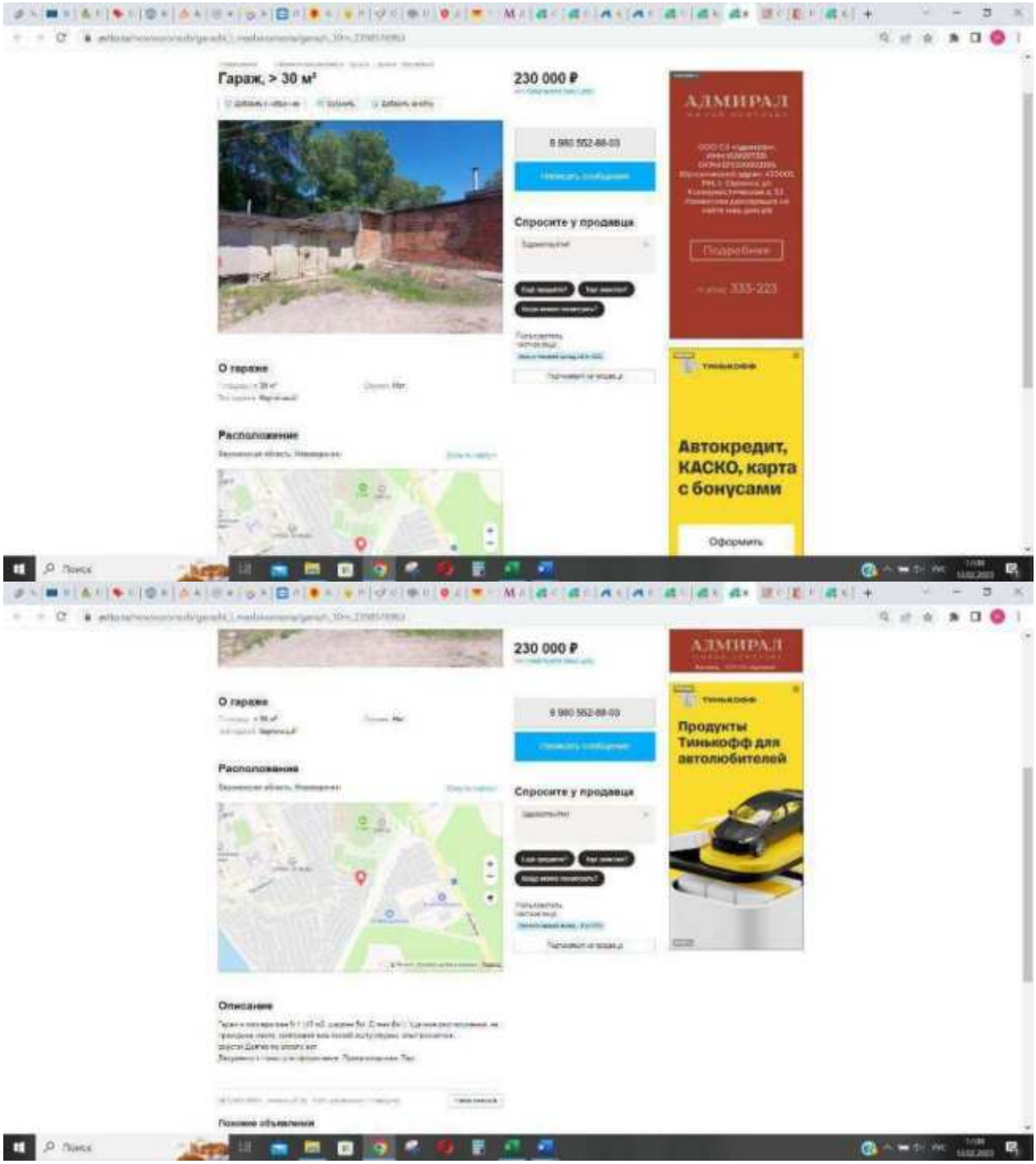


https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260414695/

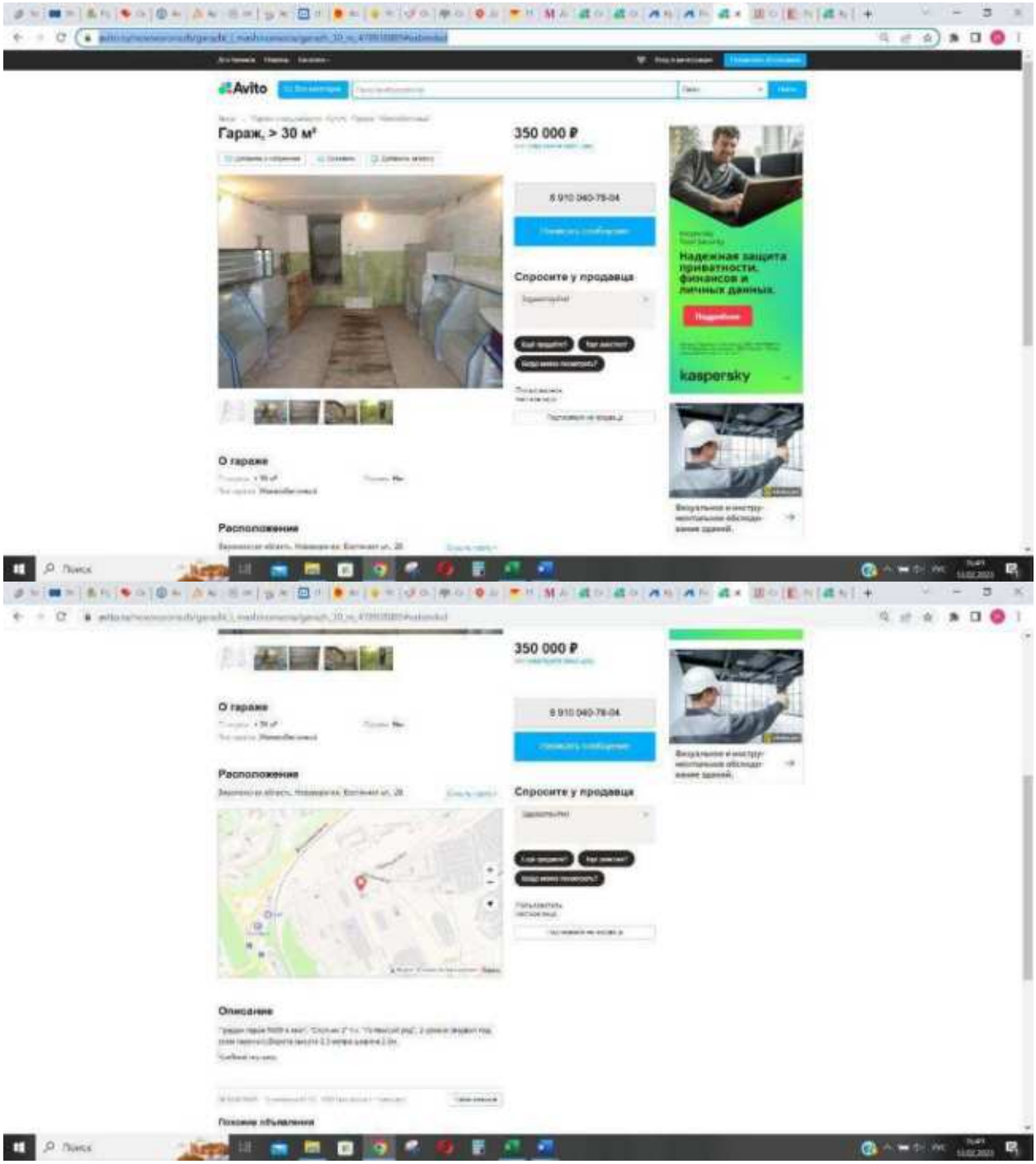
Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 (гараж)
Аналоги для сравнительного подхода
Аналог 1



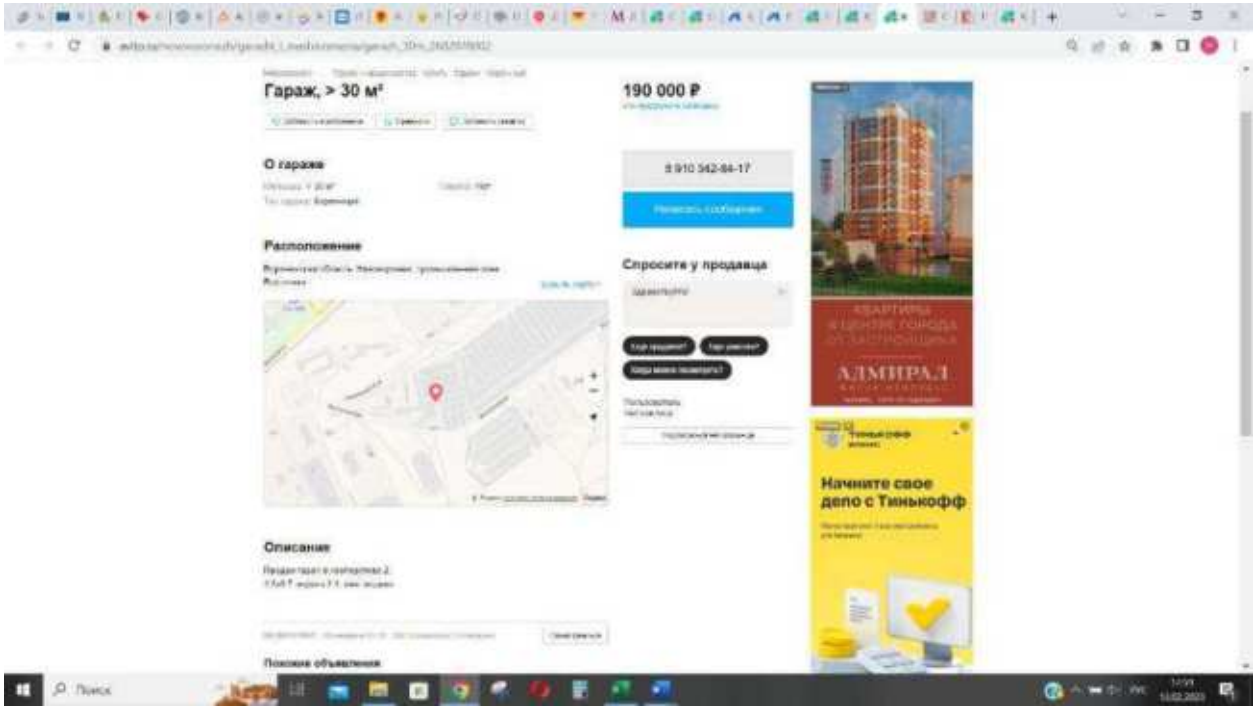
https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2635412672
Аналог 2



https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2398576963
Аналог 3

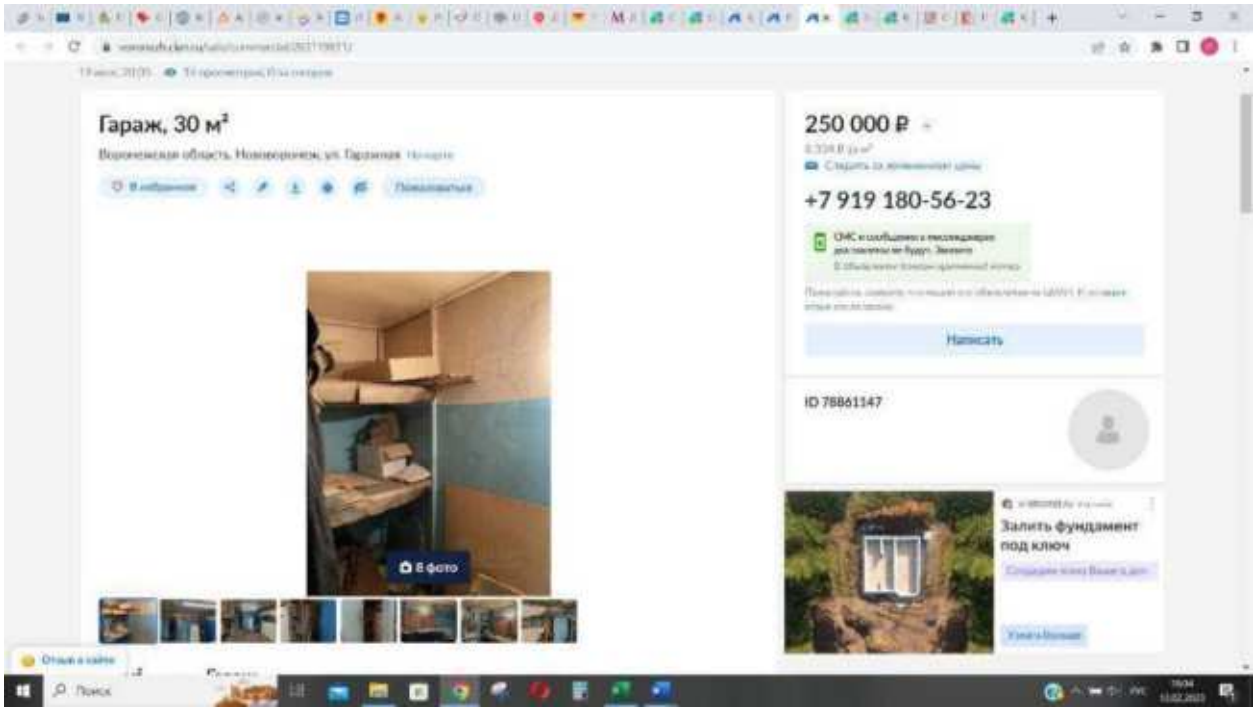


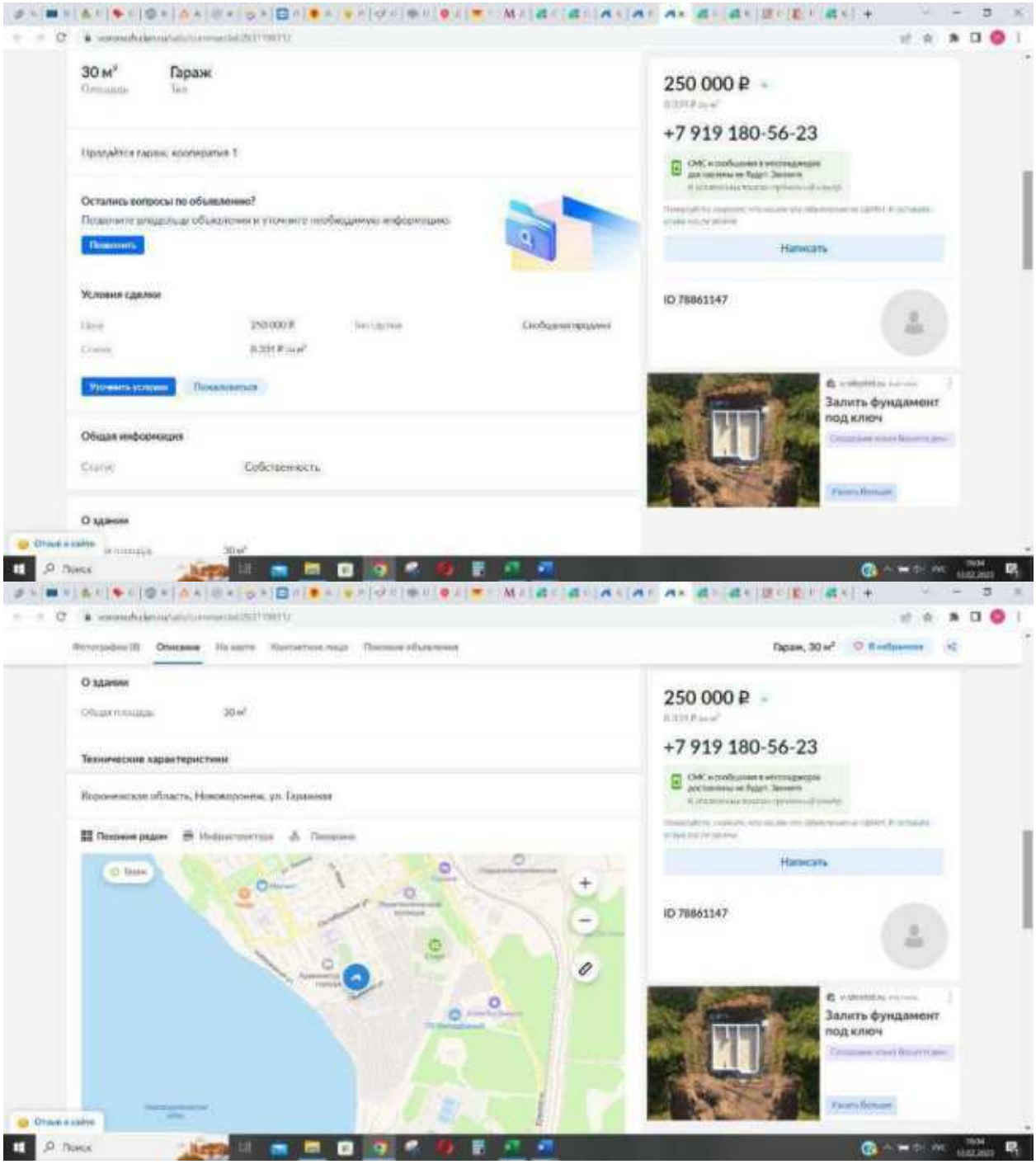
https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_478938885#extended
Аналог 4



https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2682076002

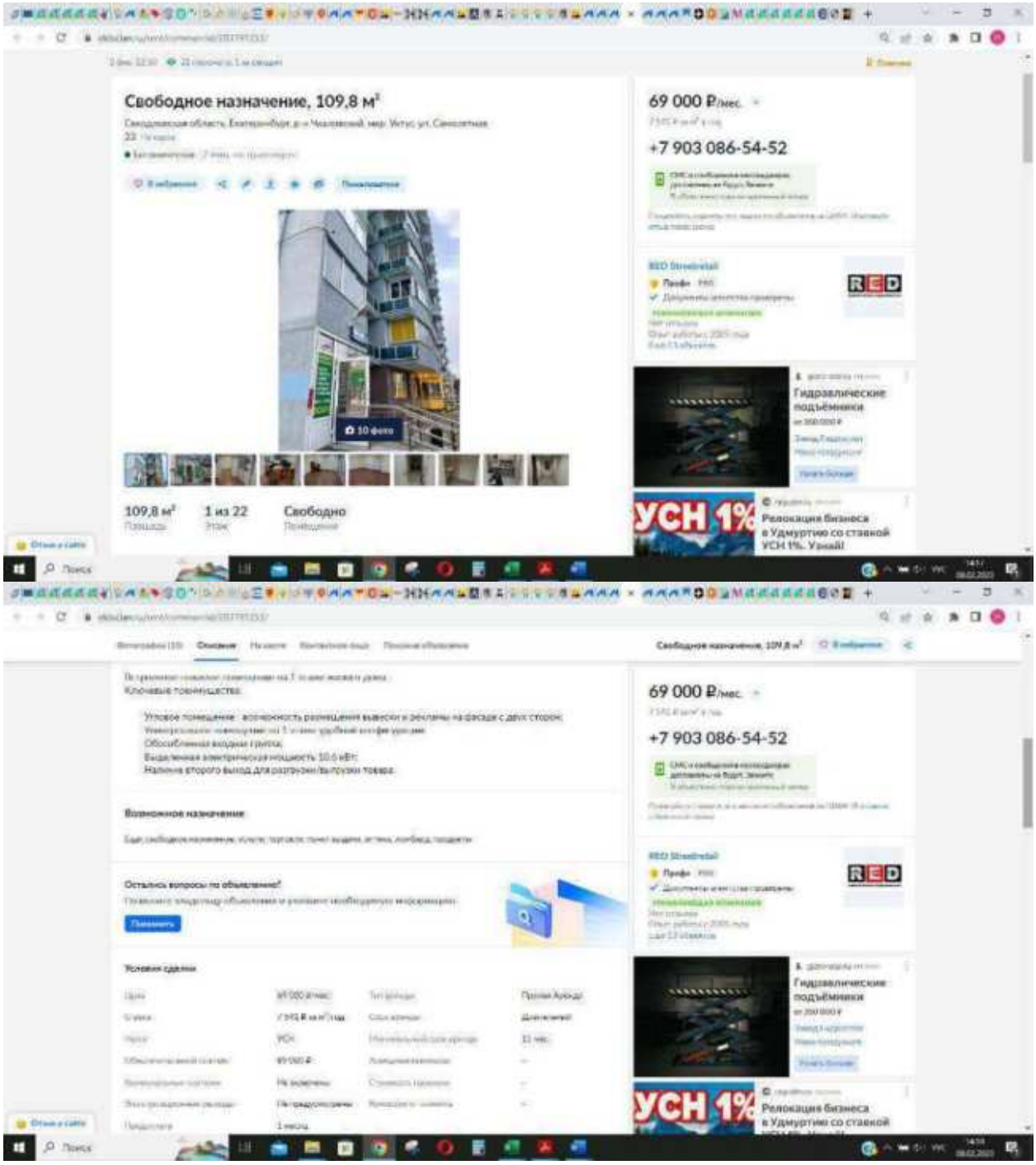
Аналог 5

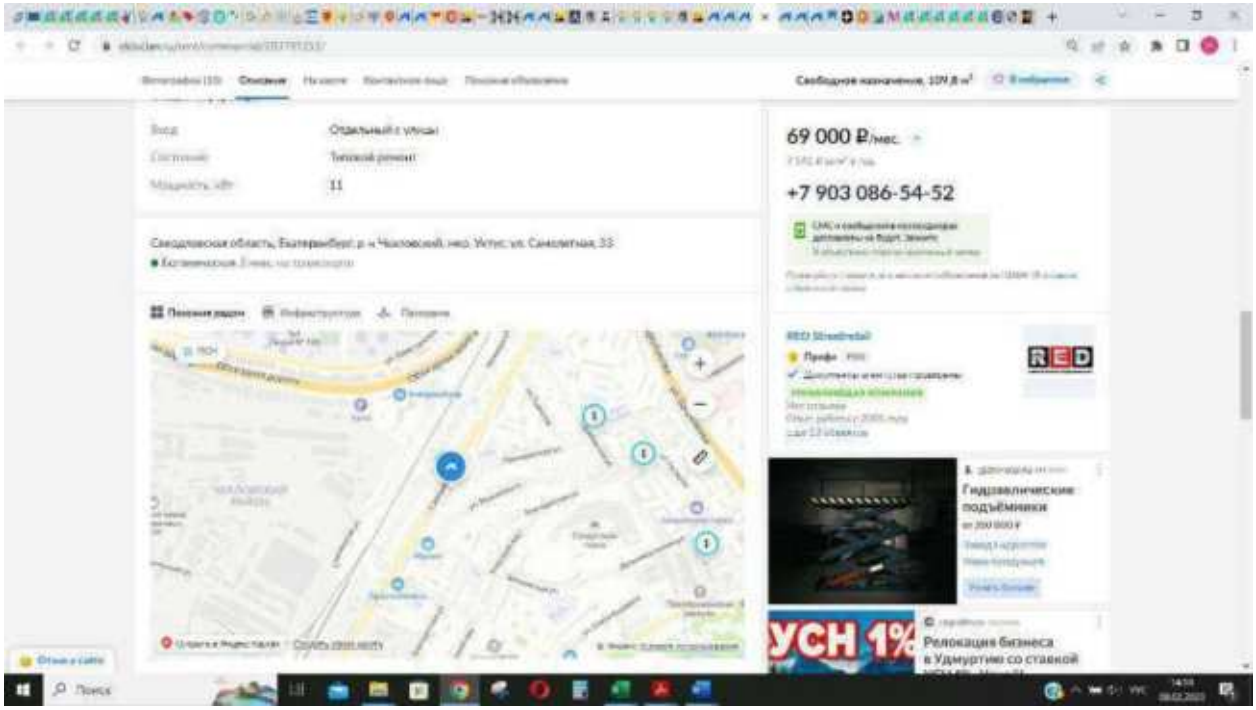




https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/

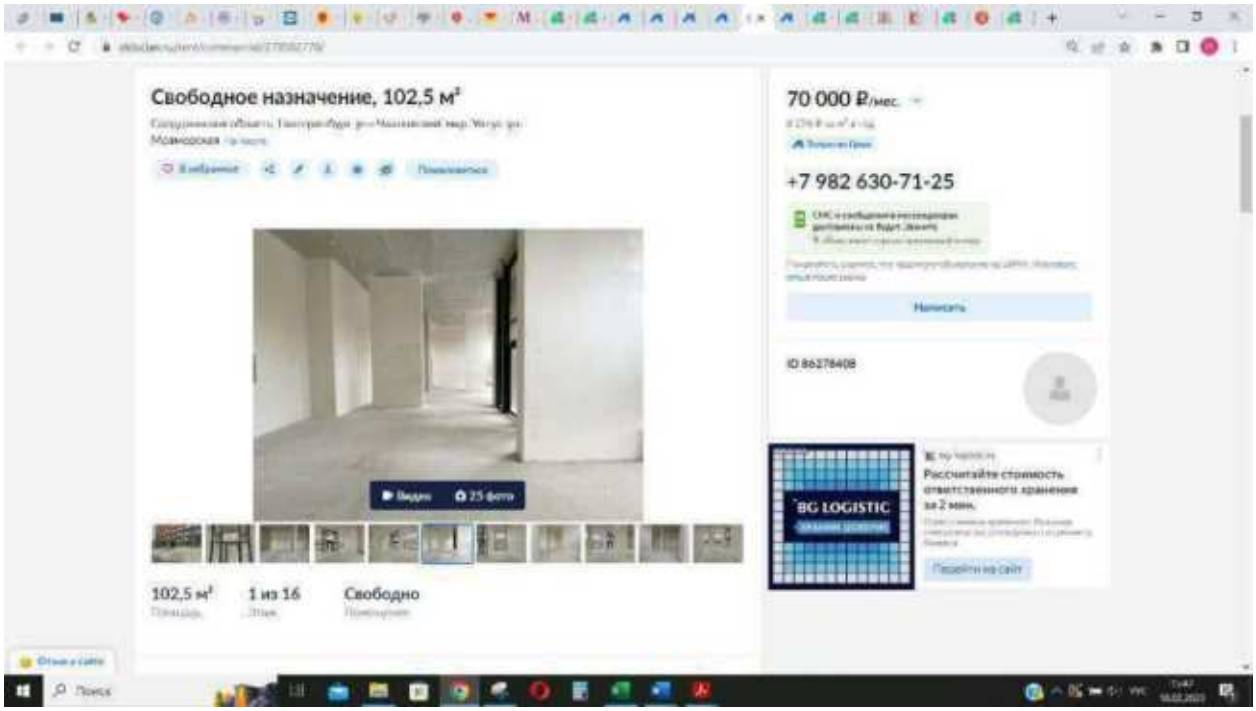
Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, д. 47
Аналоги для доходного подхода
Аналог 1

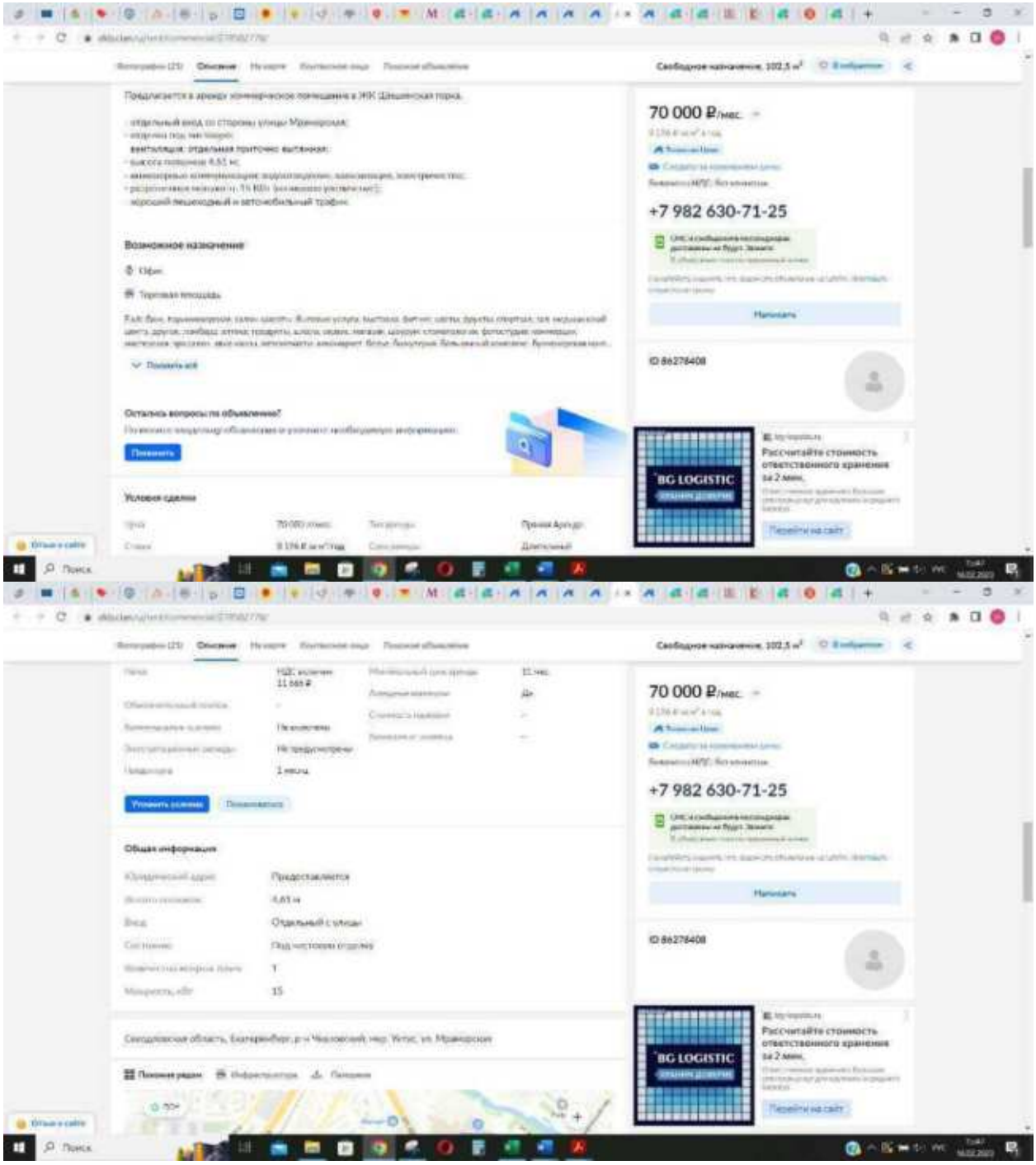

Свободное назначение, 109,8 м²
69 000 ₽/мес.
+7 903 086-54-52
10 фото
109,8 м²
1 из 22
Свободно
Гидравлические подъёмники
Релокация бизнеса в Удмуртию со ставкой УСН 1%. Узнай!
Возможное назначение
Условия сделки

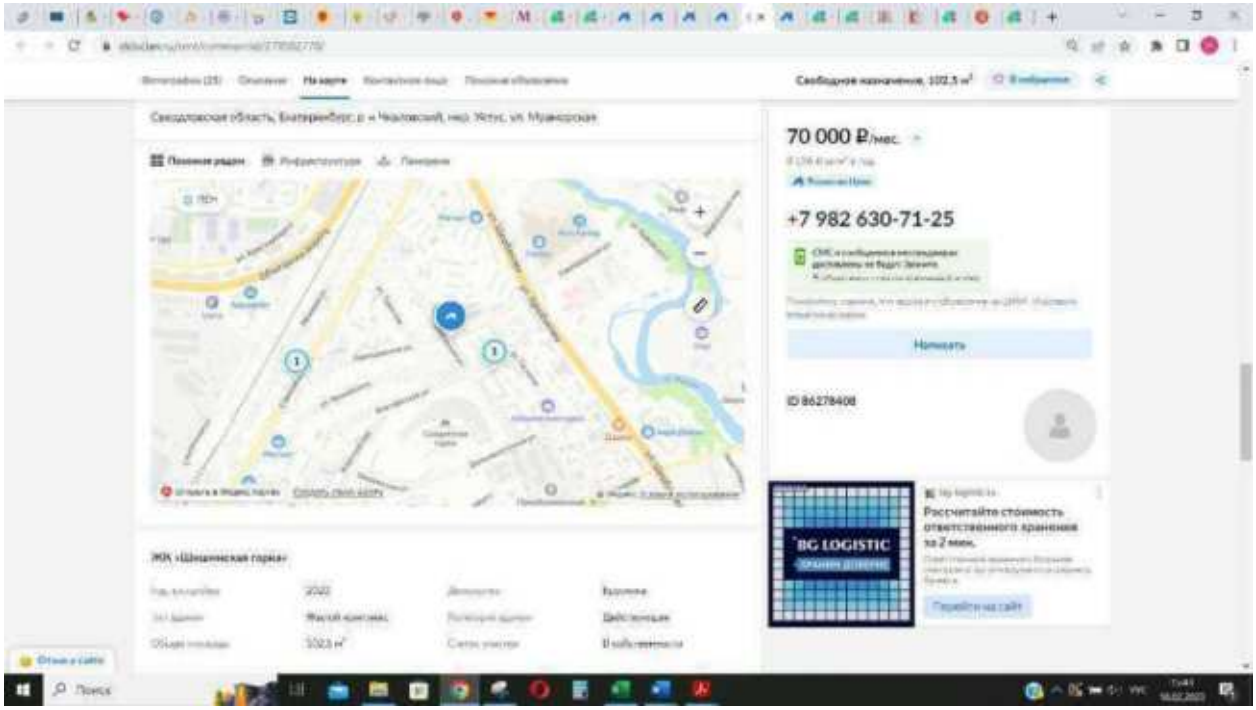


https://ekb.cian.ru/rent/commercial/283191253/

Аналог 2

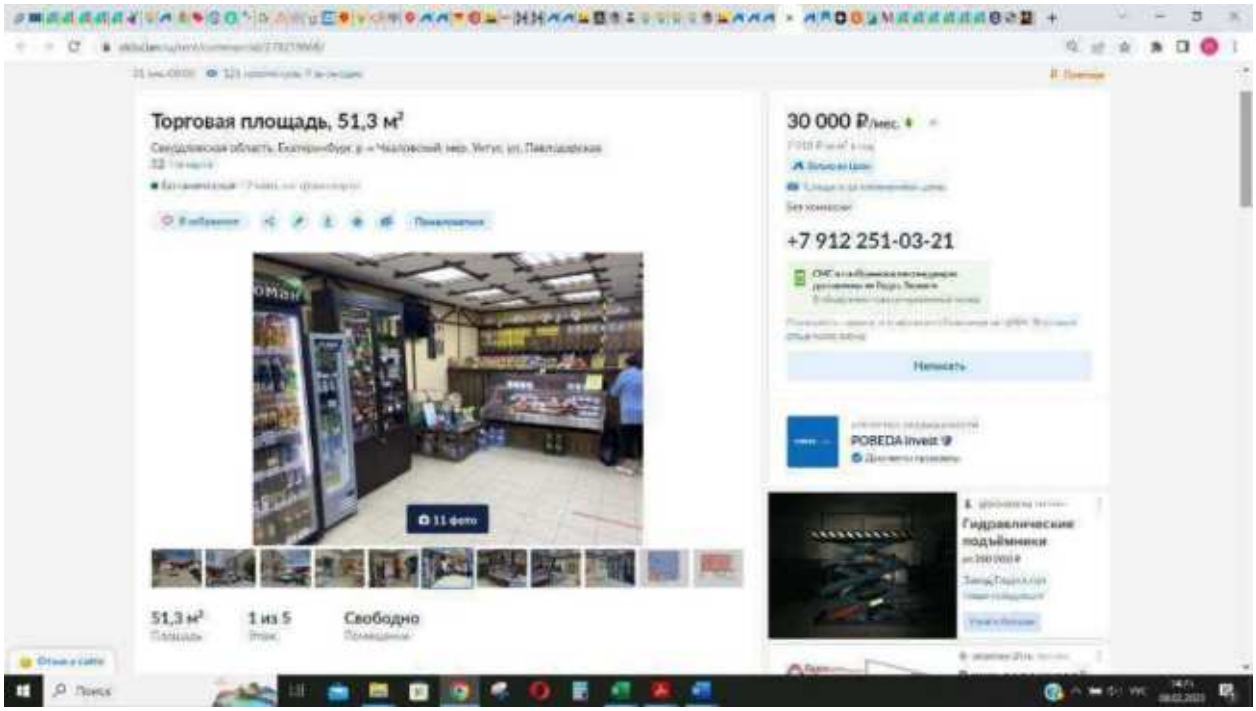


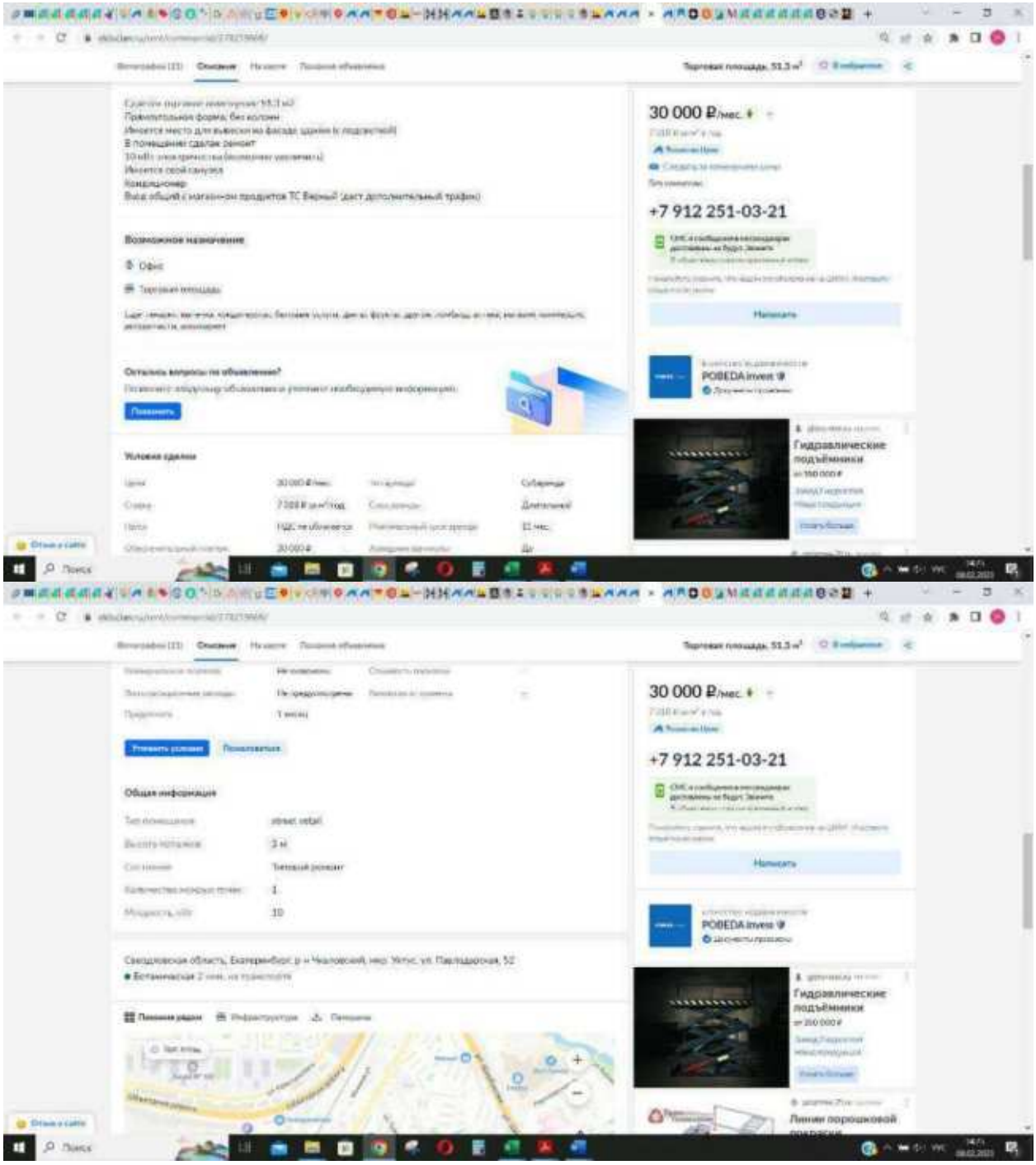

Свободное назначение, 102,5 м²
70 000 ₽/мес.
+7 982 630-71-25
Написать
ID 86278408
Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
Остались вопросы по объявлению?
Условия сделки
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Перейти на сайт
Свободное назначение, 102,5 м²
70 000 ₽/мес.
+7 982 630-71-25
Написать
ID 86278408
Общая информация
Предоставляется
Отдельный с улицы
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Мраморская
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Перейти на сайт

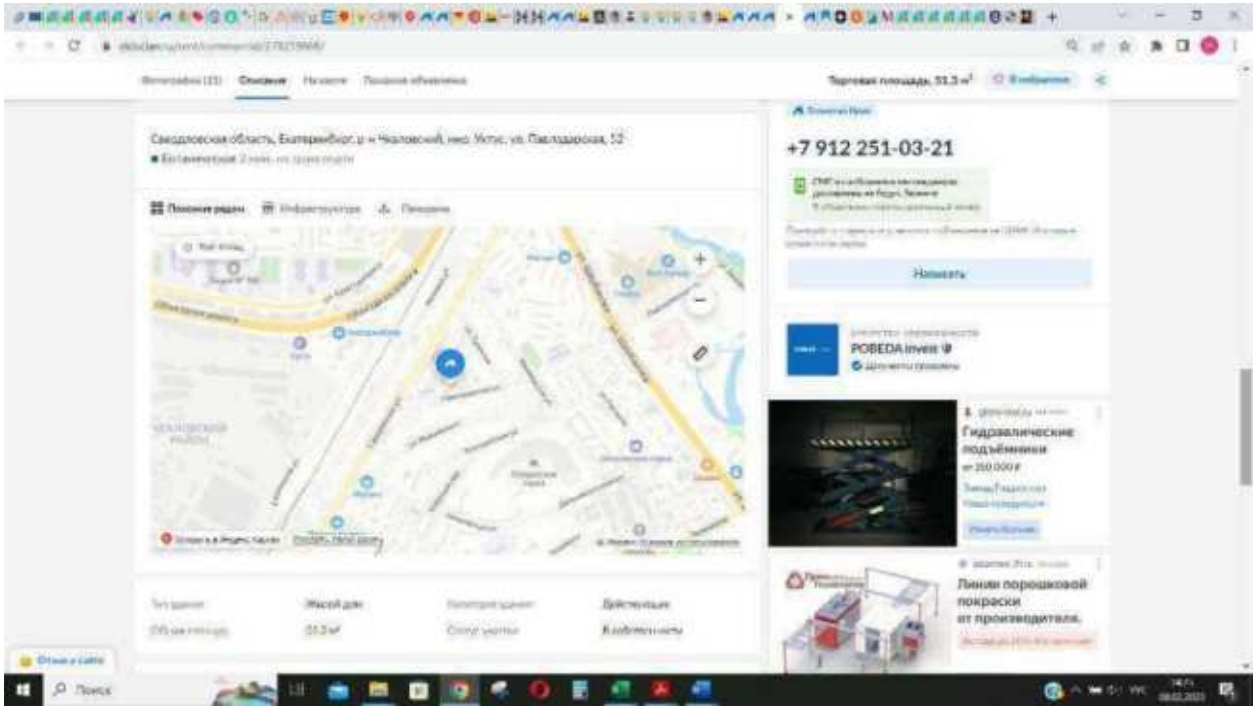


https://ekb.cian.ru/rent/commercial/278582778/

Аналог 3




30 000 ₽/мес.
+7 912 251-03-21
Написать
POBEDA invest
Гидравлические подъёмники
Возможное назначение
Офис
Условия сделки
Общая информация
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Павлодарская, 52

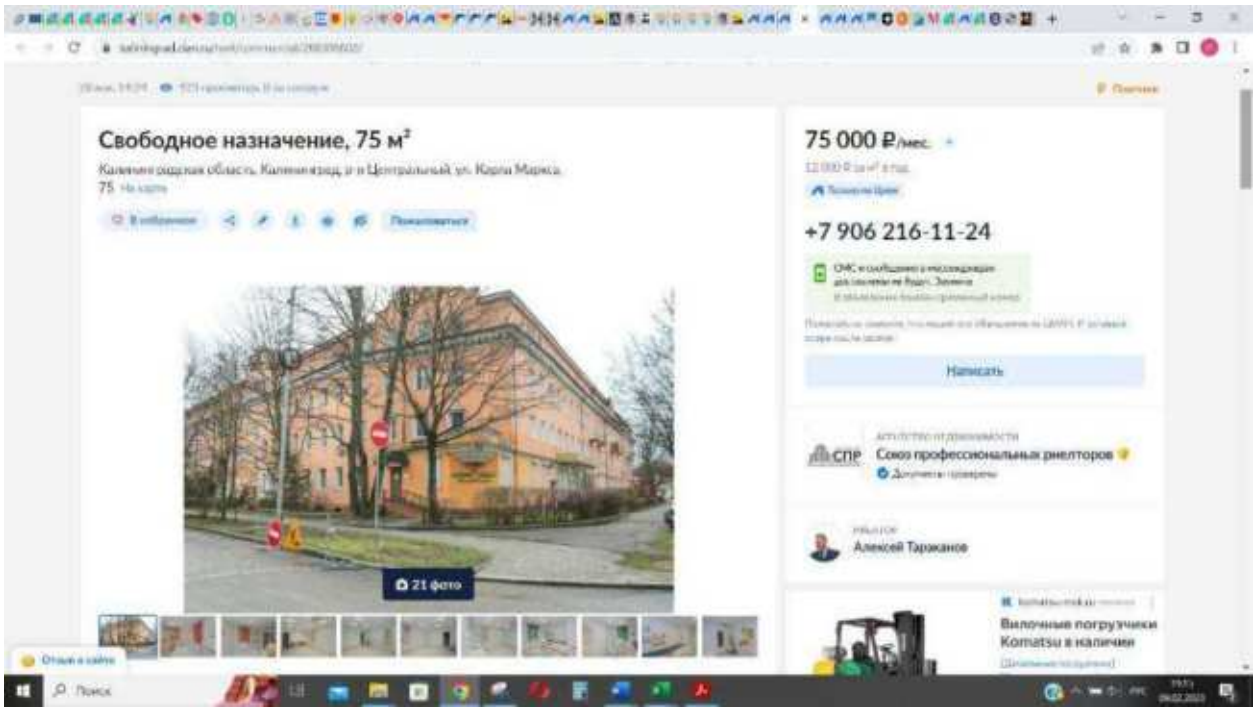


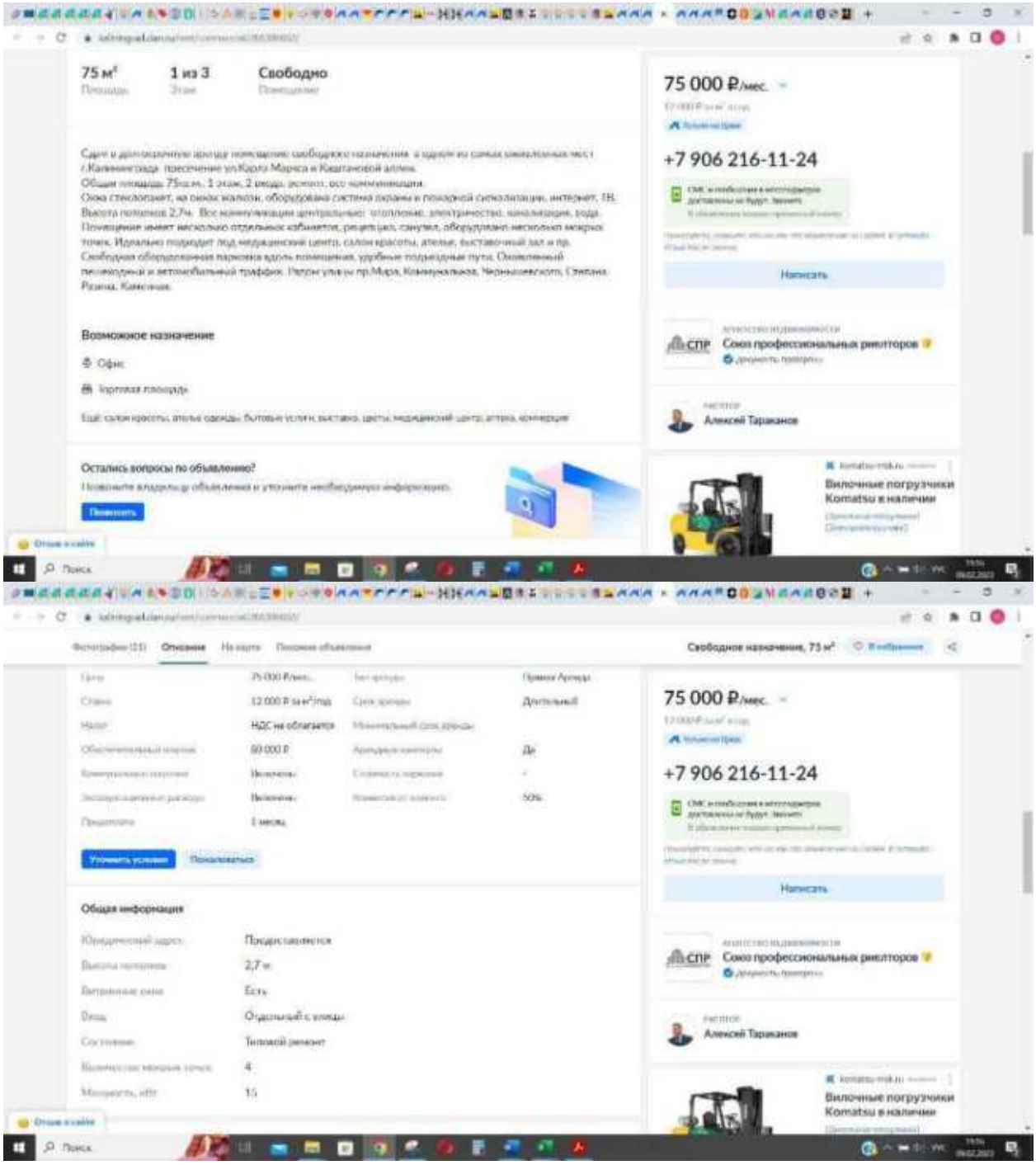
https://ekb.cian.ru/rent/commercial/278219666/

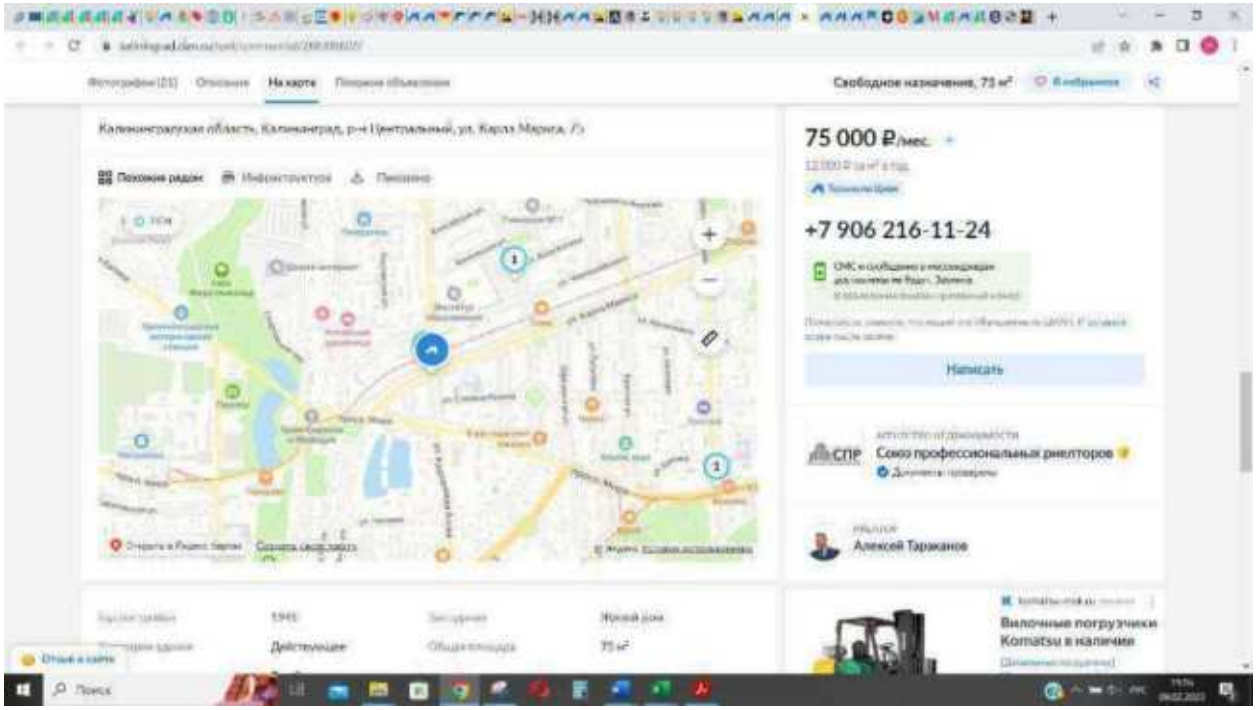
Адрес: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1

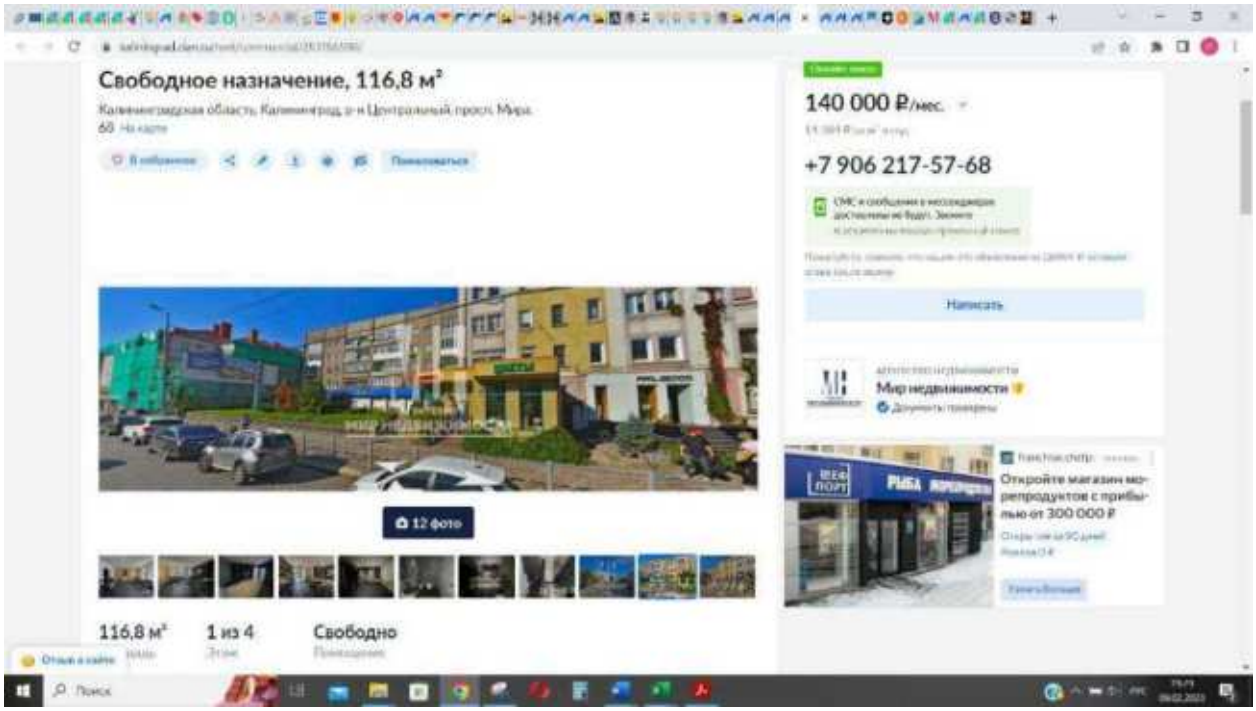


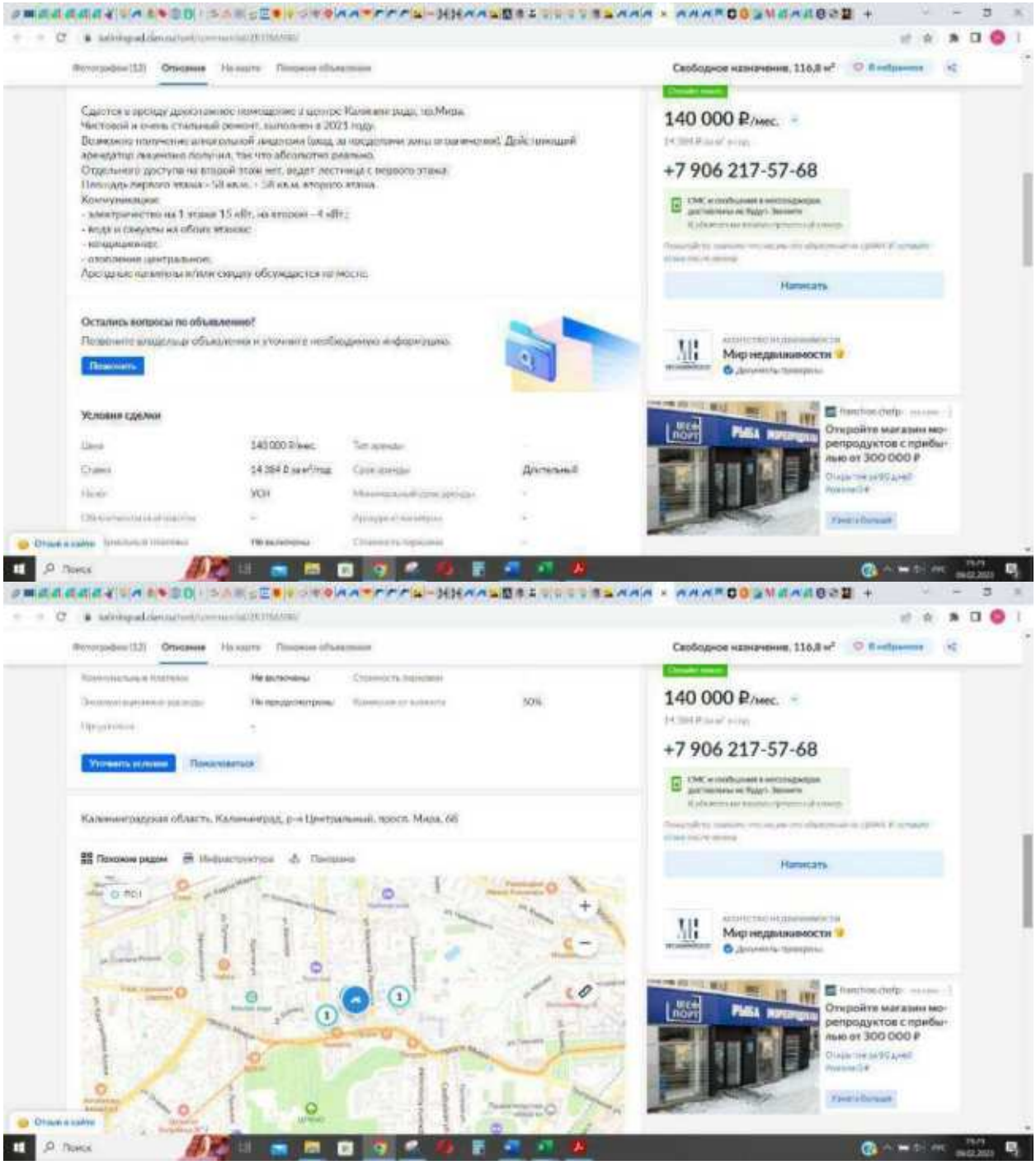

75 м²
1 из 3
Свободно
75 000 ₽/мес.
+7 906 216-11-24
Написать
Союз профессиональных риелторов
Алексей Тараканов
Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Вилочные погрузчики Komatsu в наличии
Фотографии (11)
Описание
На карте
Похожие объявления
Свободное назначение, 75 м²
75 000 ₽/мес.
+7 906 216-11-24
Написать
Союз профессиональных риелторов
Алексей Тараканов
Вилочные погрузчики Komatsu в наличии
Общая информация
Юридический адрес
Предоставляется
Высота потолков
2,7 м
Витринные окна
Есть
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Типовой ремонт



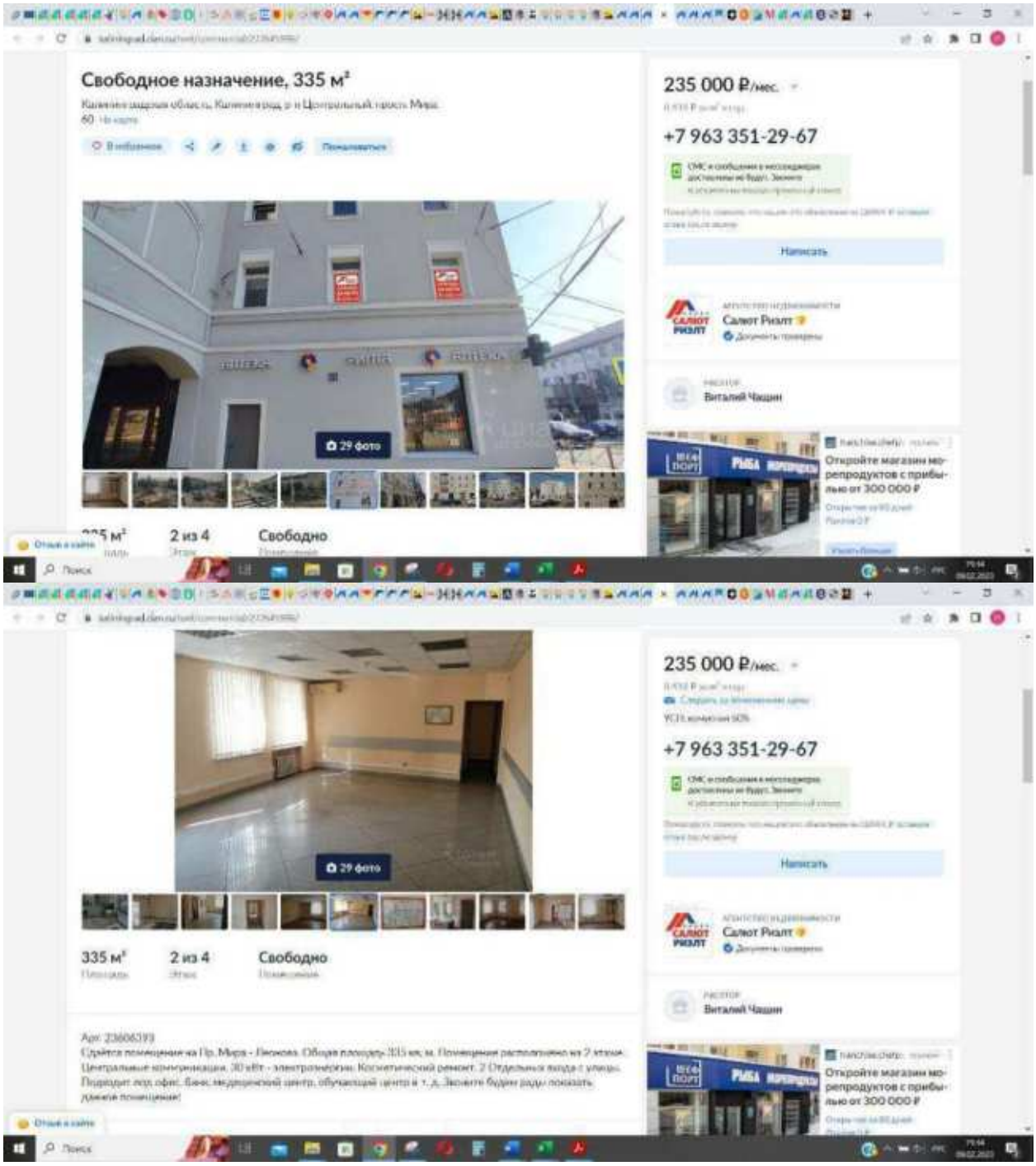
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268306602/

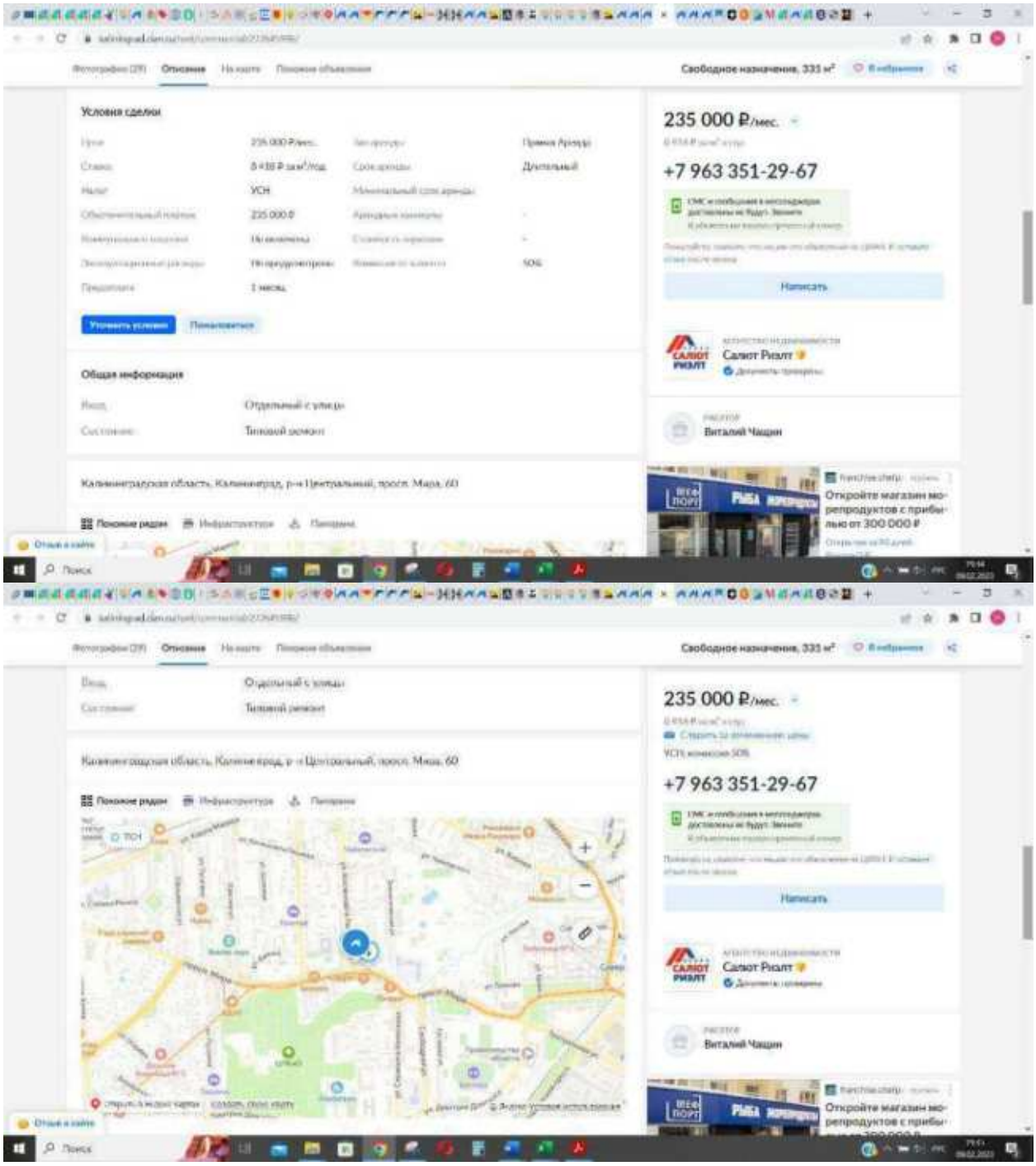
Аналог 2



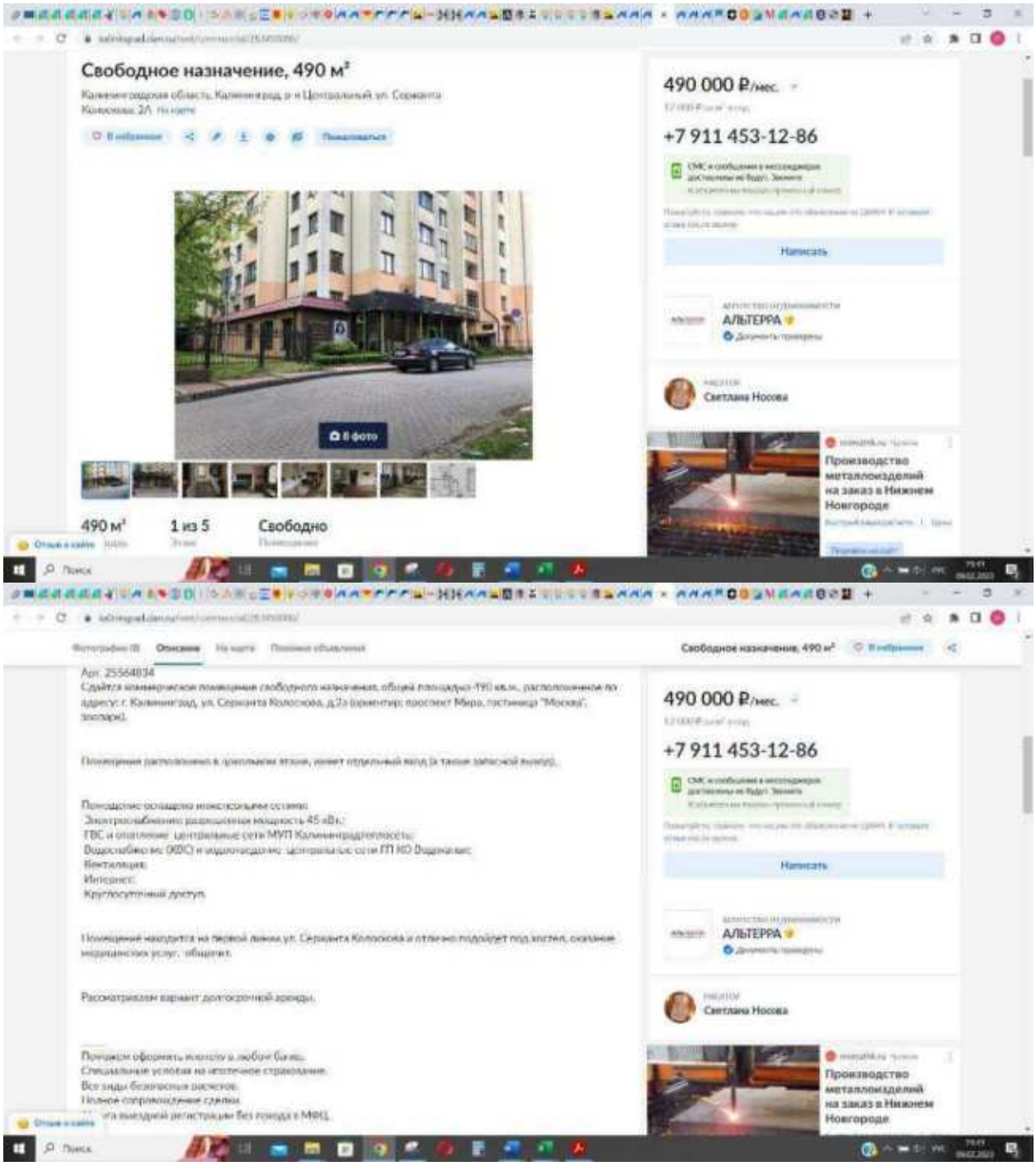


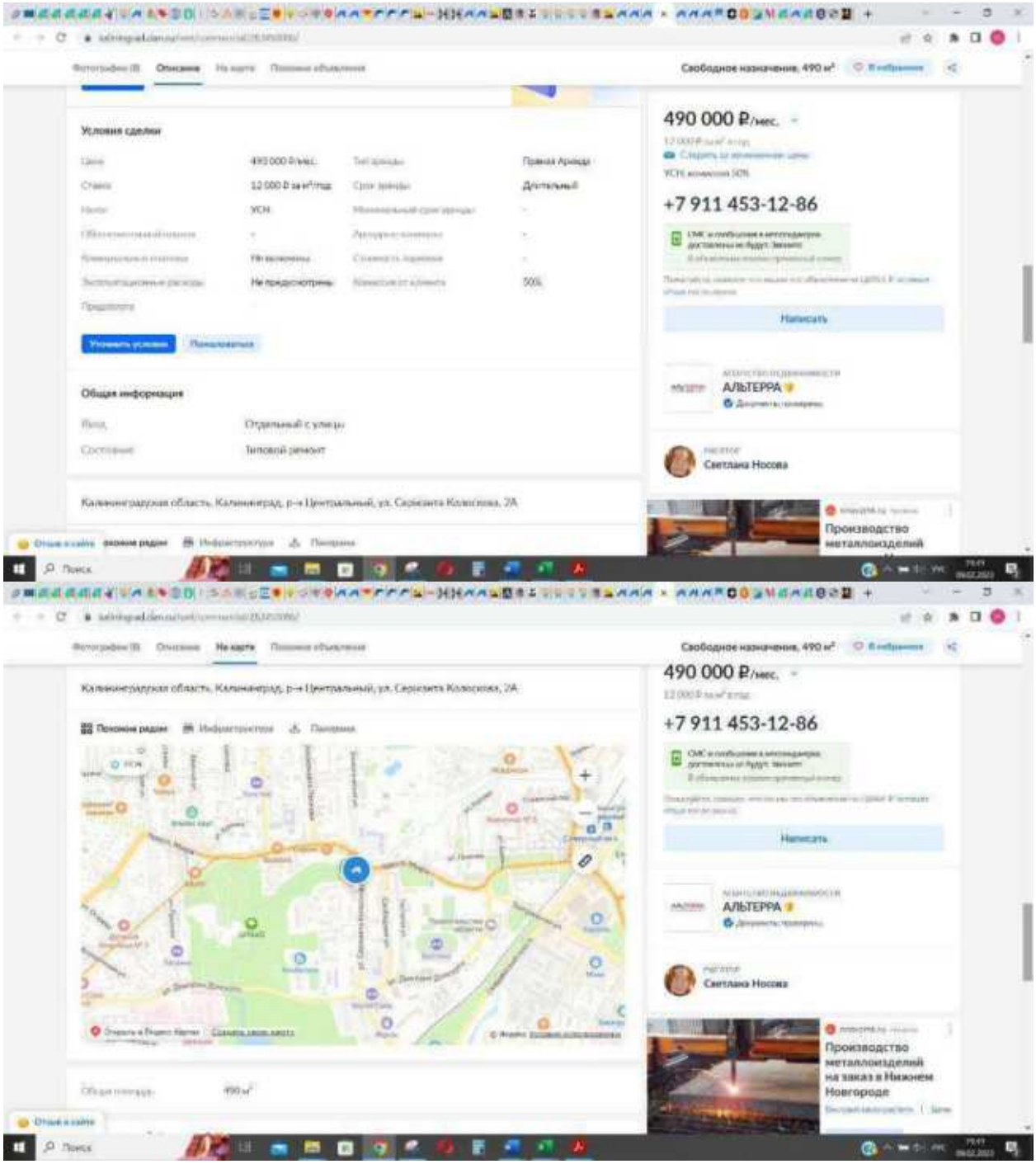
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/283166590/
Аналог 3


Свободное назначение, 335 м²
235 000 ₽/мес.
+7 963 351-29-67
Написать
Салют Риэлт
Виталий Чашин
29 фото
335 м²
2 из 4
Свободно
Откройте магазин морепродуктов с прибылью от 300 000 ₽



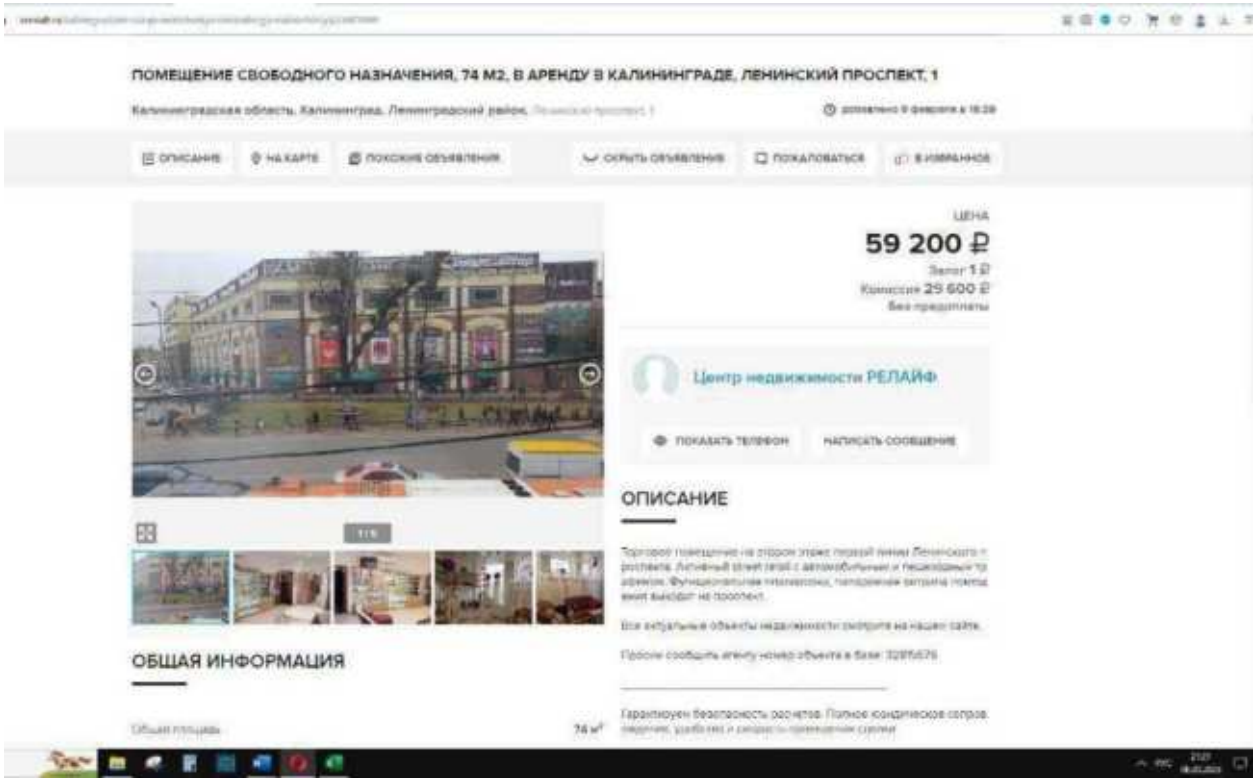
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/272645996/
Аналог 4


Свободное назначение, 490 м²
490 000 ₽/мес.
+7 911 453-12-86
Написать
АЛЬТЕРРА
Светлана Носова
Производство металлоизделий на заказ в Нижнем Новгороде
490 м²
1 из 5
Свободно
Описание
Свободное назначение, 490 м²
490 000 ₽/мес.
+7 911 453-12-86
Написать
АЛЬТЕРРА
Светлана Носова
Производство металлоизделий на заказ в Нижнем Новгороде



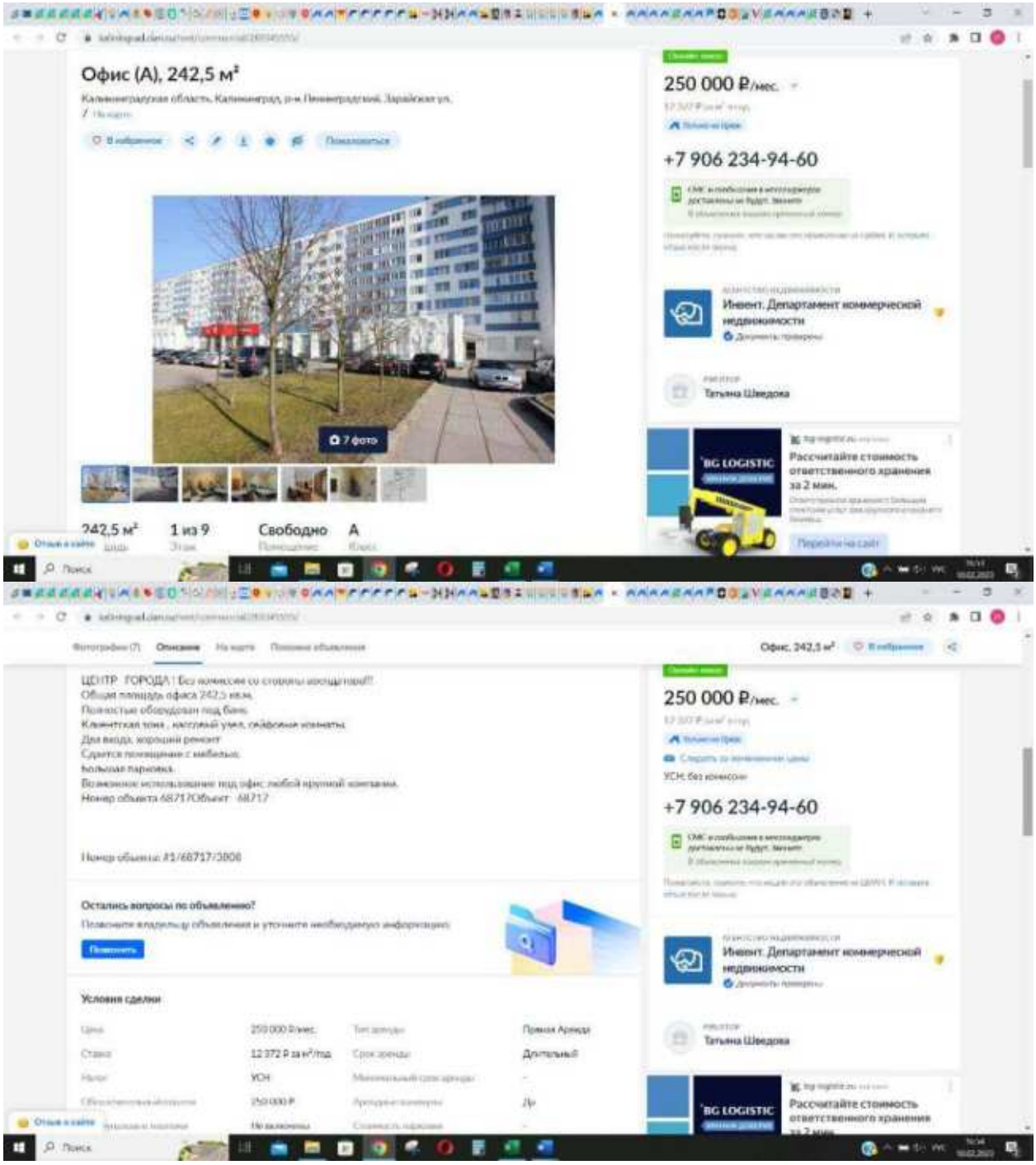
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/283450086/

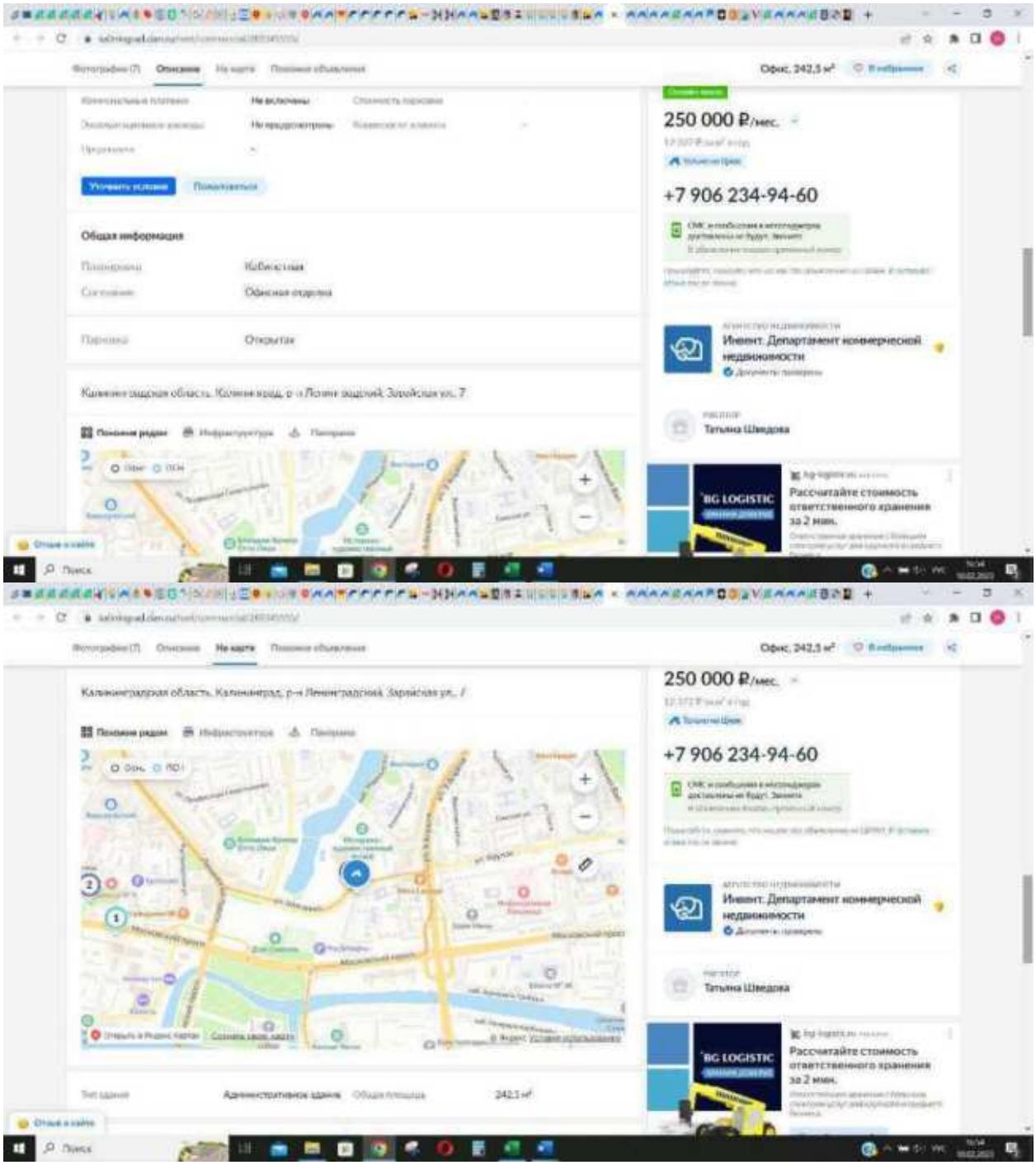
Аналог 5



https://onrealt.ru/kaliningrad/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/23872999

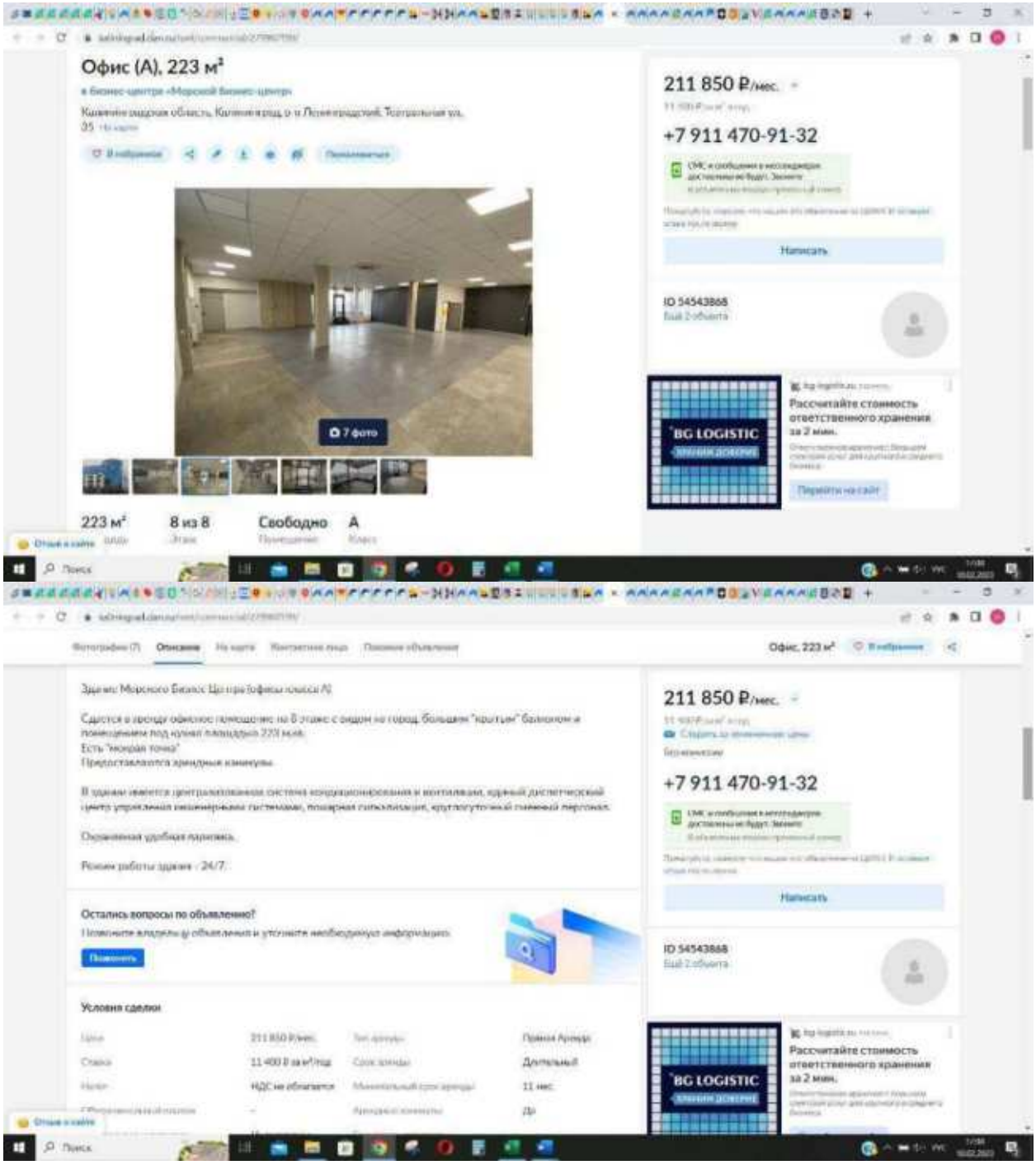
Адрес: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28
Аналоги для доходного подхода
Аналог 1

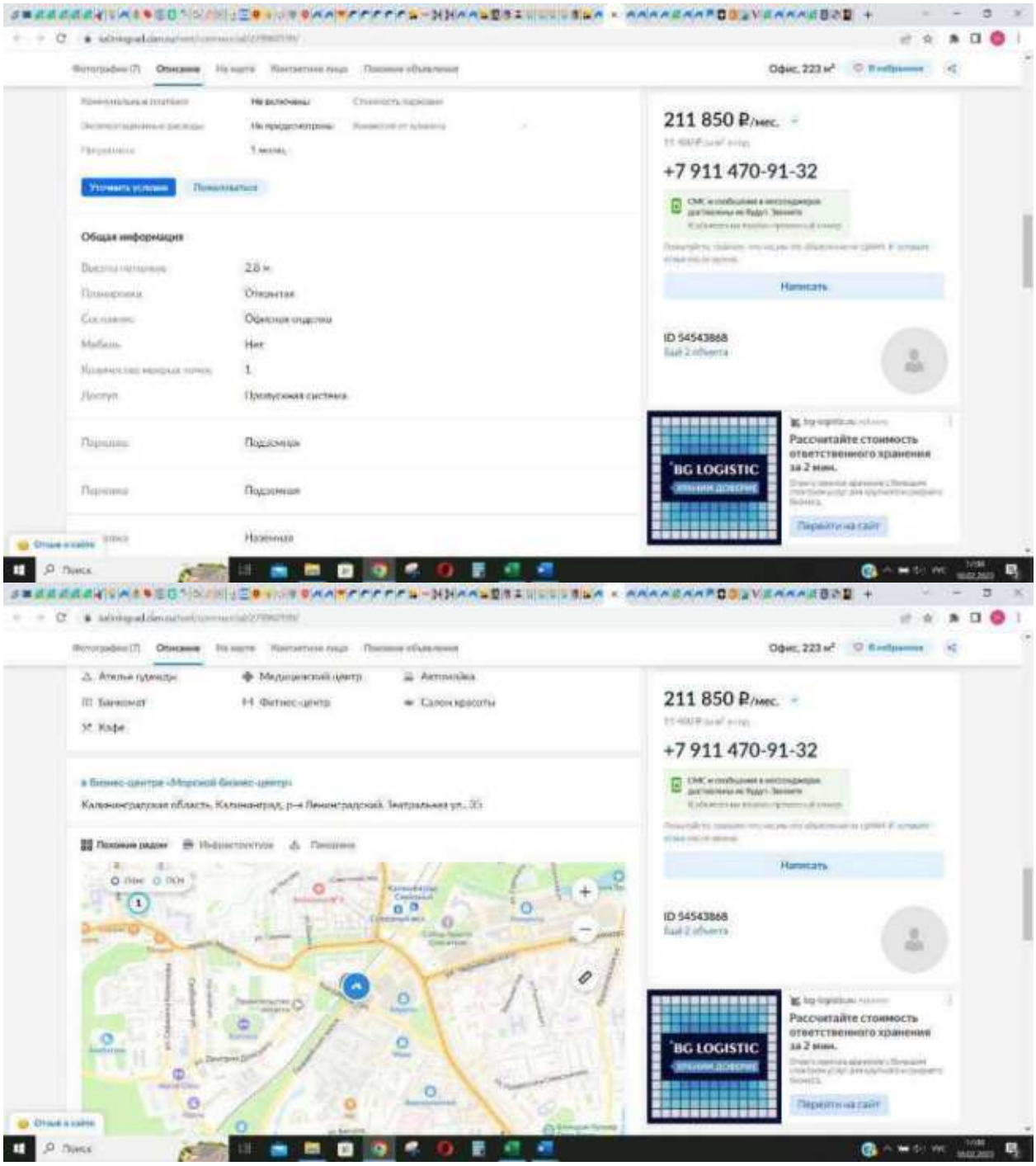

Офис (А), 242,5 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул.
7 фото
242,5 м²
1 из 9
Свободно
А
250 000 ₽/мес.
+7 906 234-94-60
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Татьяна Шведова
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Перейти на сайт
Фотографии (7)
Описание
На карте
Похожие объявления
Офис, 242,5 м²
ЦЕНТР ГОРОДА ! Без комиссии со стороны арендатора!!!
Общая площадь офиса 242,5 кв.м.
Полностью оборудован под банк.
Клиентская зона , кассовый узел, сейфовая комната.
Для входа, хороший ремонт.
Сдается помещение с мебелью.
Большая парковка.
Возможное использование: под офис любой крупной компании.
Номер объекта 68717/Объект 68717
Номер объекта: #1/68717/3806
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
250 000 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая Аренда
12 372 ₽ за м²/год
Срок аренды
Длительный
УСН
250 000 ₽
Не включены
+7 906 234-94-60
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Татьяна Шведова
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения



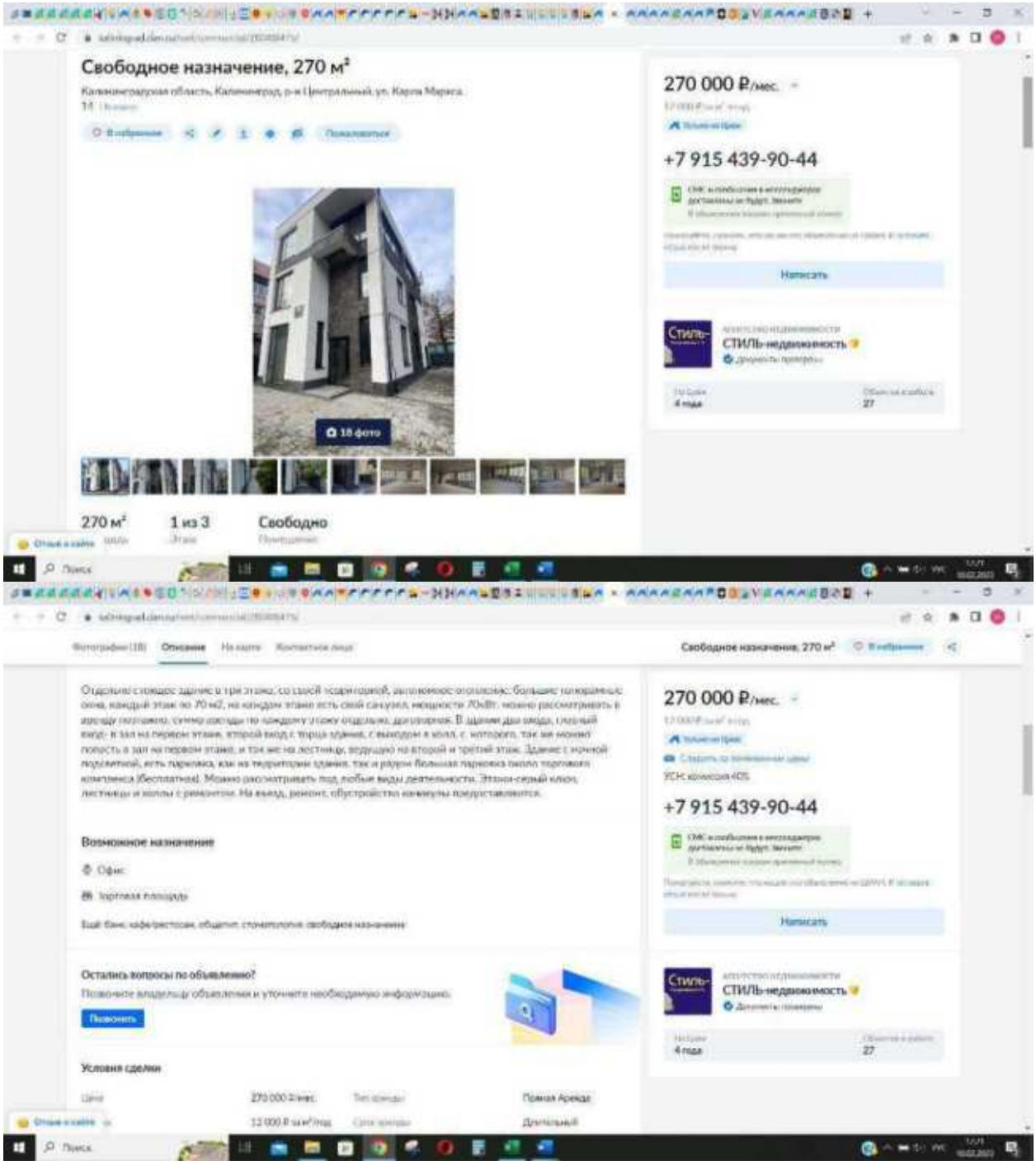
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345555/

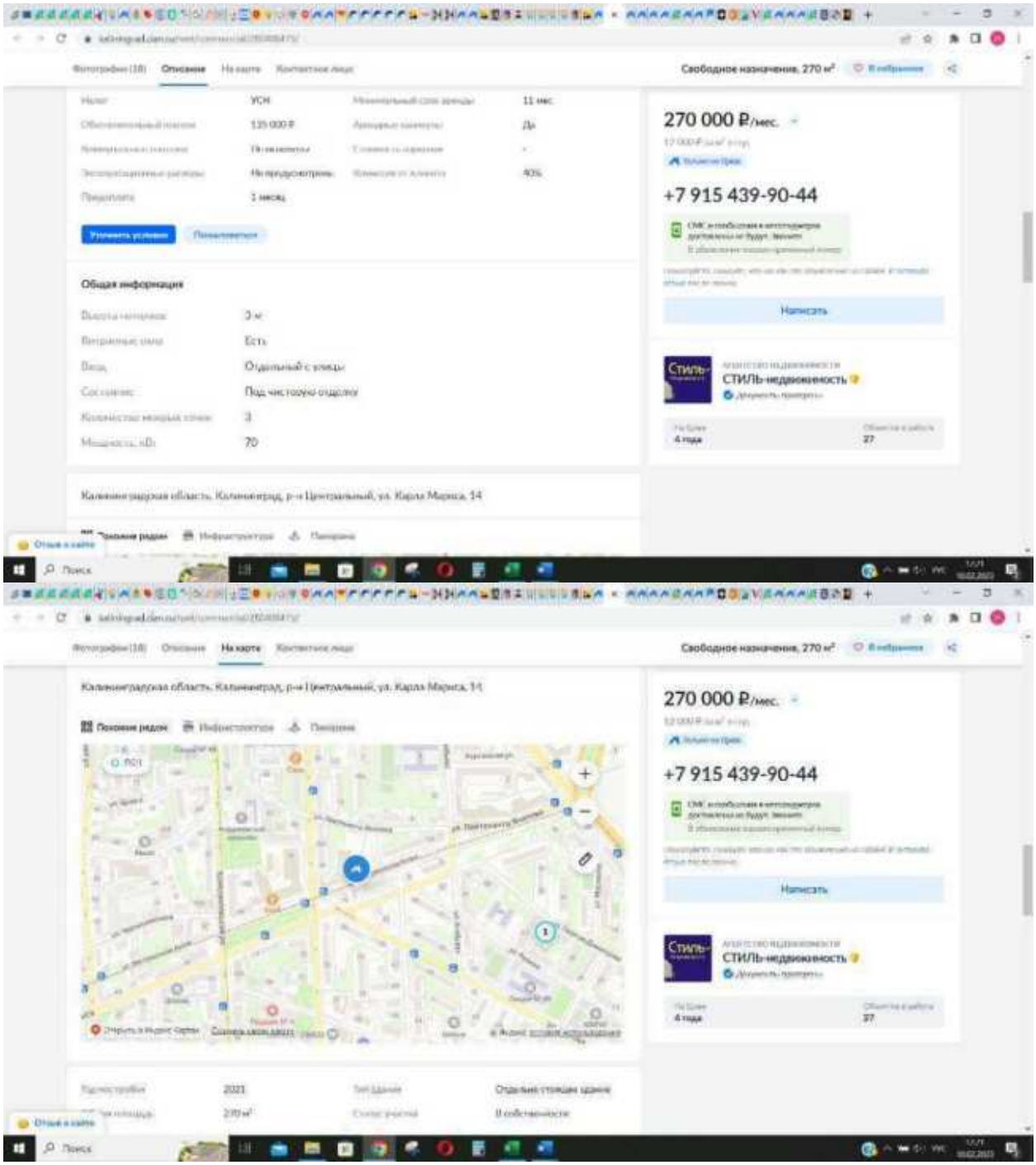
Аналог 2


Офис (А), 223 м²
211 850 ₽/мес.
+7 911 470-91-32
Написать
ID 54543868
7 фото
223 м²
8 из 8
Свободно
А
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Перейти на сайт
Описание
Офис, 223 м²
Здание: Морского Бизнес Центр бизнес-офисы класса А)
Сдается в аренду офисное помещение на 8 этаже с видом на город, большим "круглым" балконом и помещением под кухню площадью 220 кв.м.
Есть "мокрая" точка"
Предоставляются арендные каникулы.
В здании имеется централизованная система кондиционирования и вентиляции, единый диспетчерский центр управления инженерными системами, пожарная сигнализация, круглосуточный пропускной персонал.
Охраняемая удобная парковка.
Режим работы здания - 24/7.
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Условия сделки
Прямая Аренда
Длительный
11 мес.



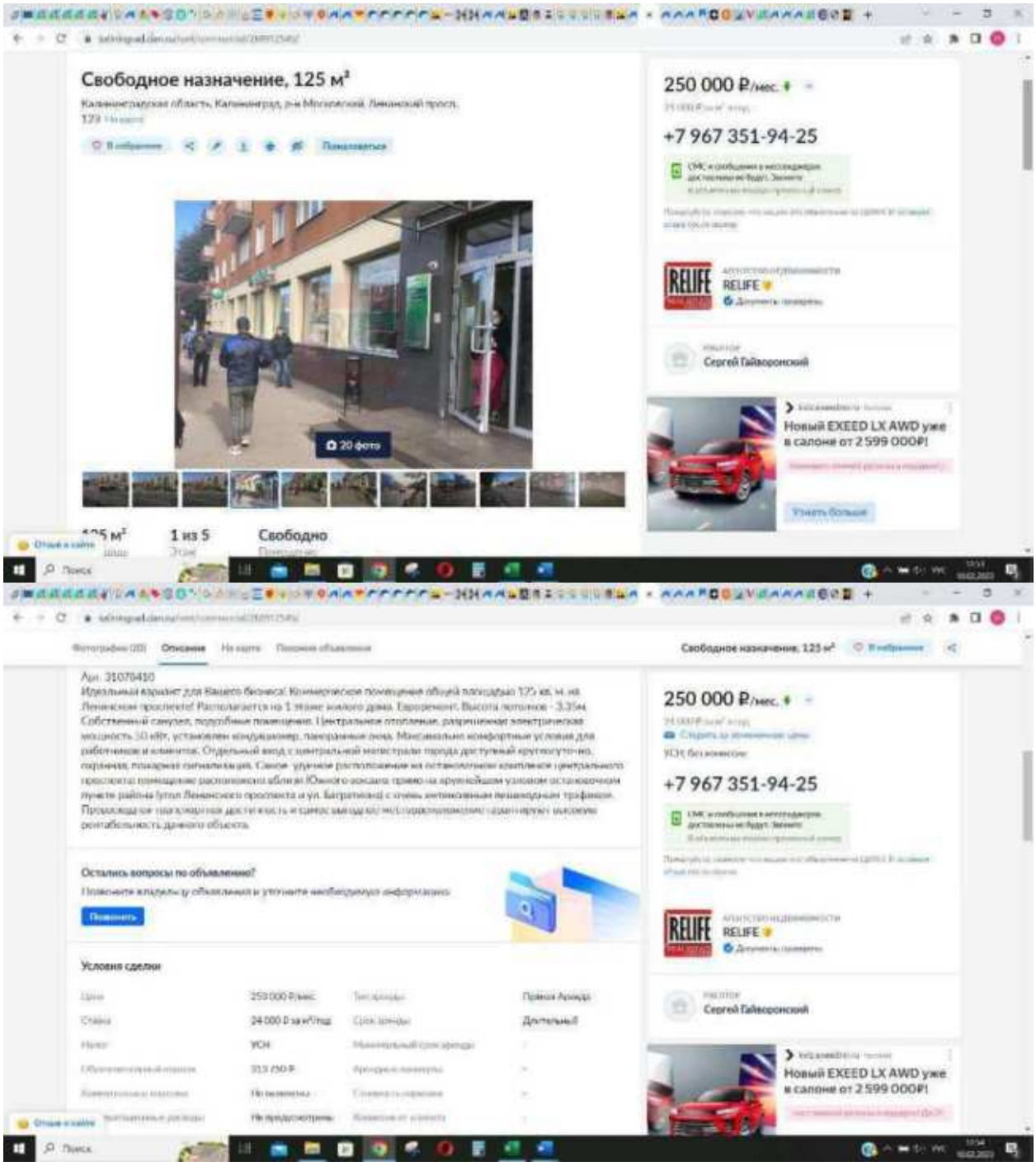
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/279960199/
Аналог 3

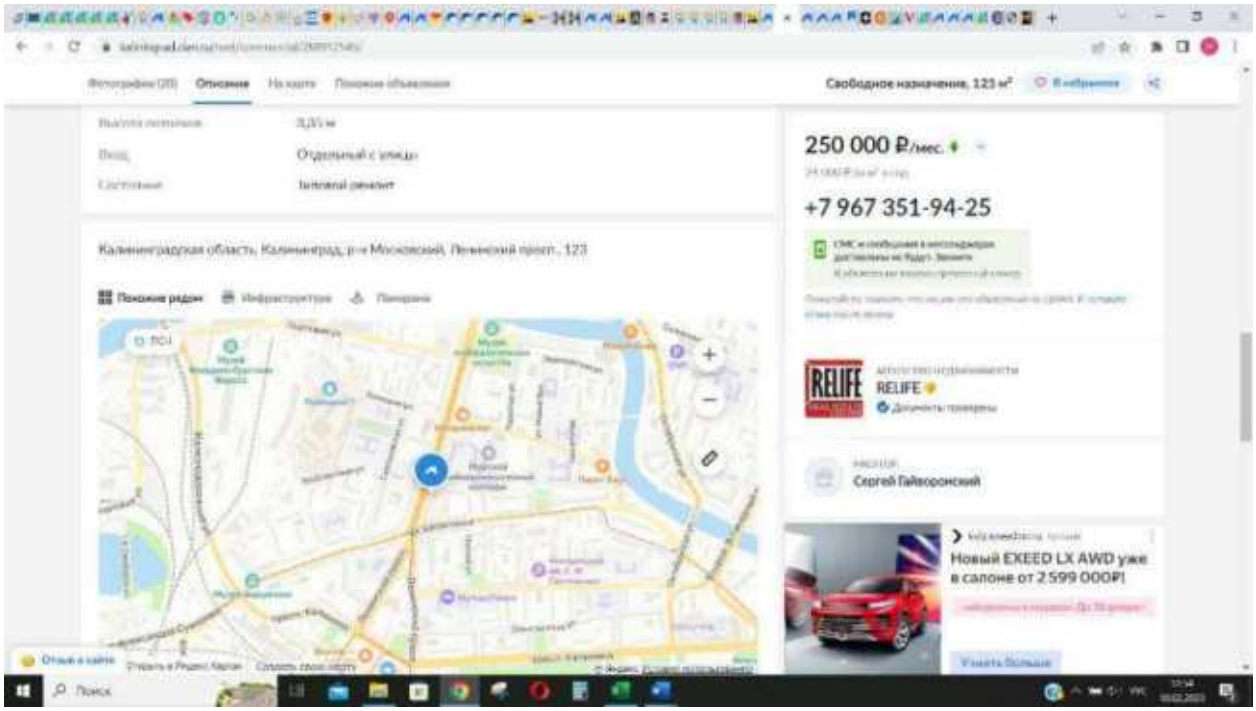

Свободное назначение, 270 м²
270 000 ₽/мес.
+7 915 439-90-44
Написать
СТИЛЬ-недвижимость
18 фото
270 м²
1 из 3
Свободно
Фотографии (18)
Описание
На карте
Контактное лицо
Свободное назначение, 270 м²
270 000 ₽/мес.
+7 915 439-90-44
Написать
СТИЛЬ-недвижимость
Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Полная Аренда
Длительный



https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/280408415/

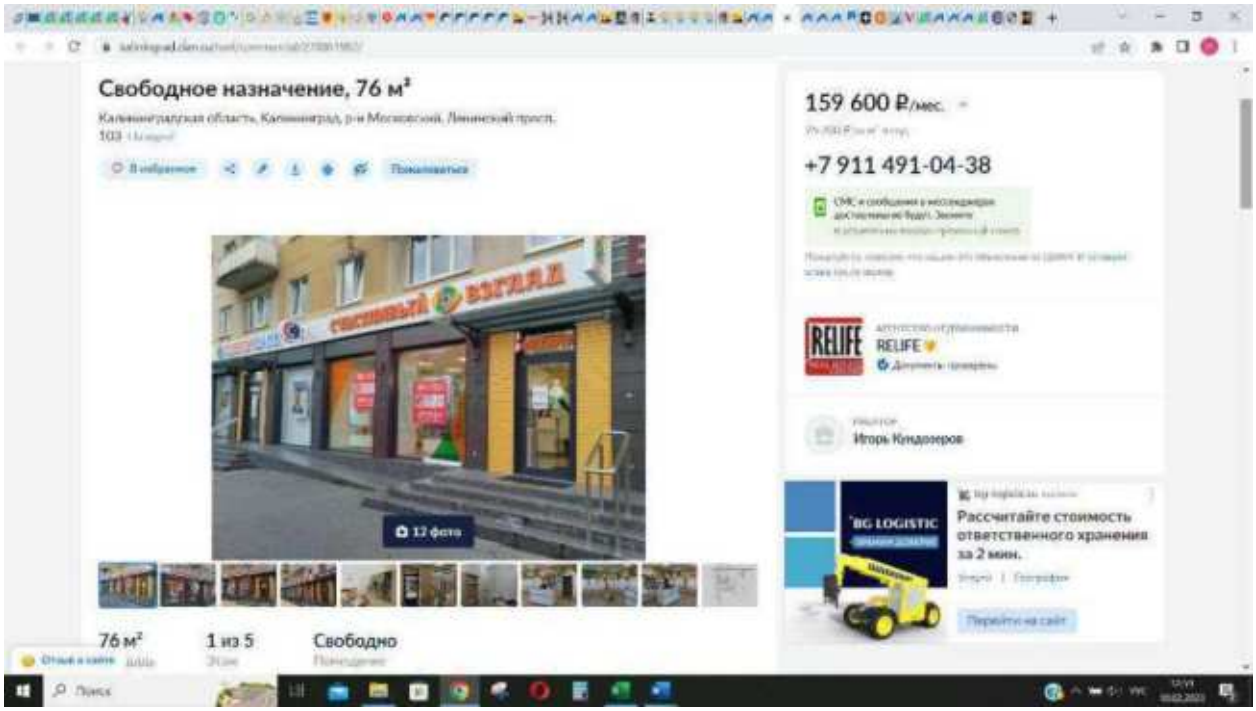
Адрес: Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50
Аналоги для доходного подхода
Аналог 1

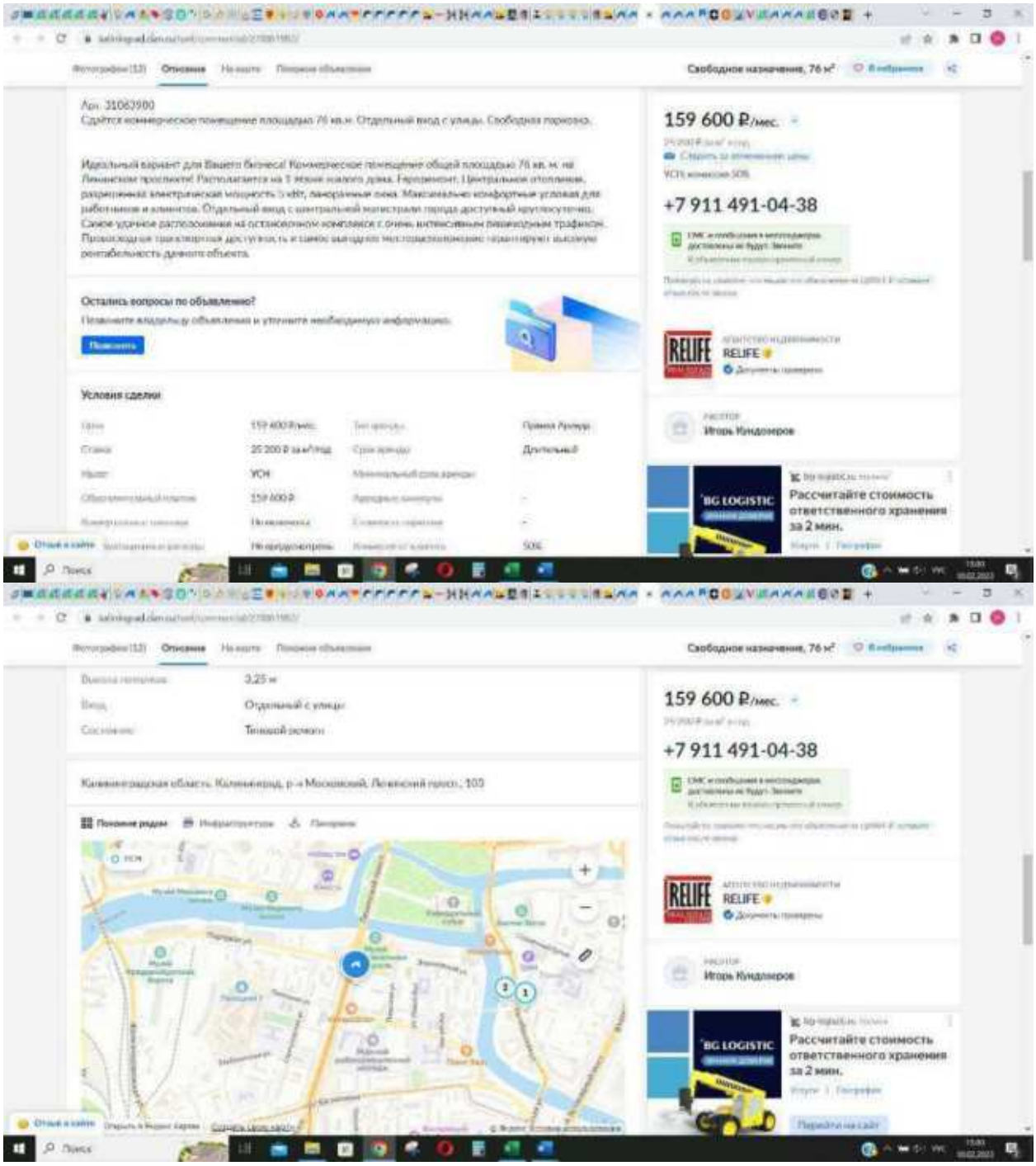

Свободное назначение, 125 м²
250 000 ₽/мес.
+7 967 351-94-25
RELIFE
Сергей Гайворонский
Новый EXEED LX AWD уже в салоне от 2 599 000₽!
20 фото
1 из 5
Свободно
Описание
Остались вопросы по объявлению?
Условия сделки



https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912545/

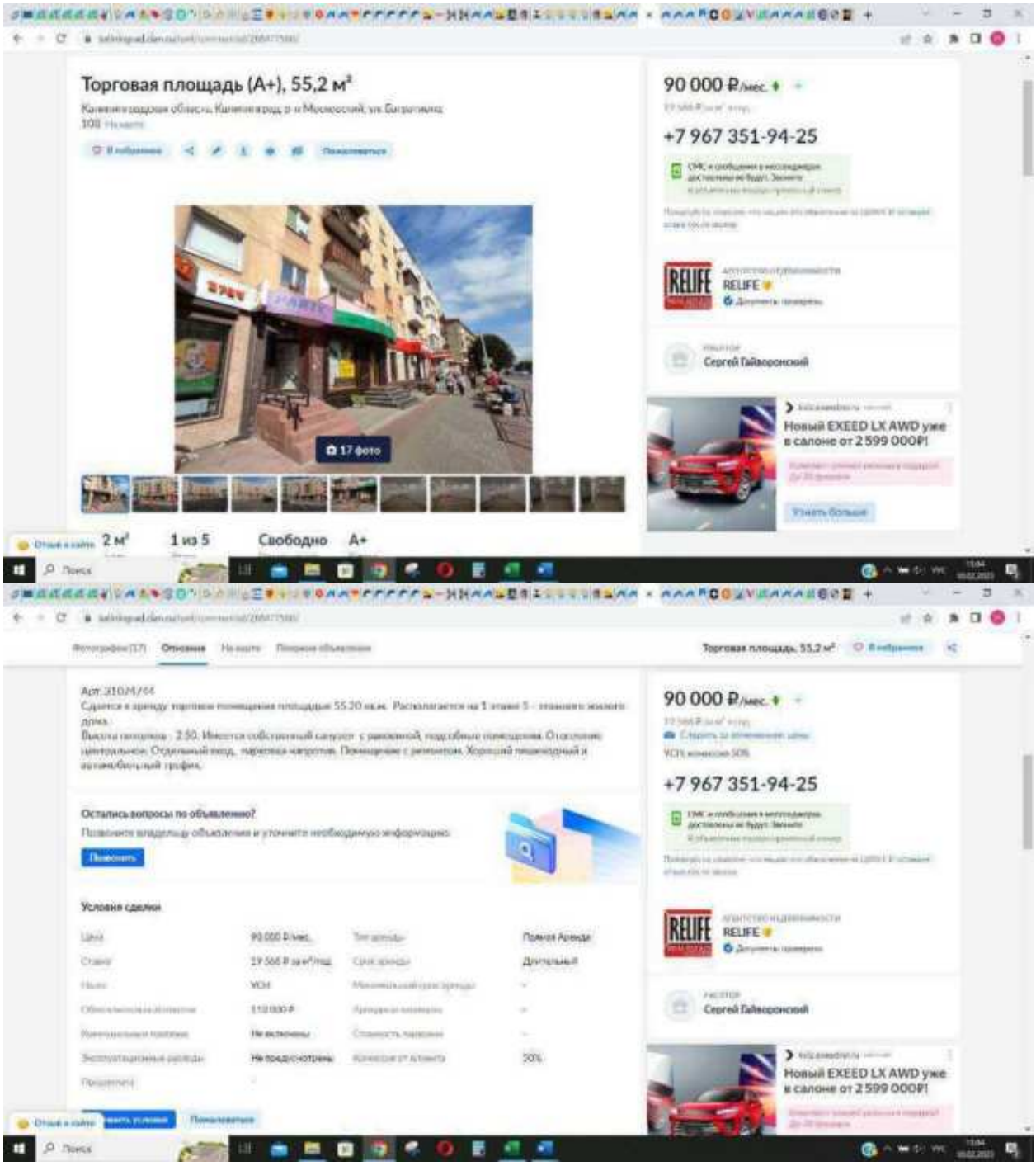
Аналог 2

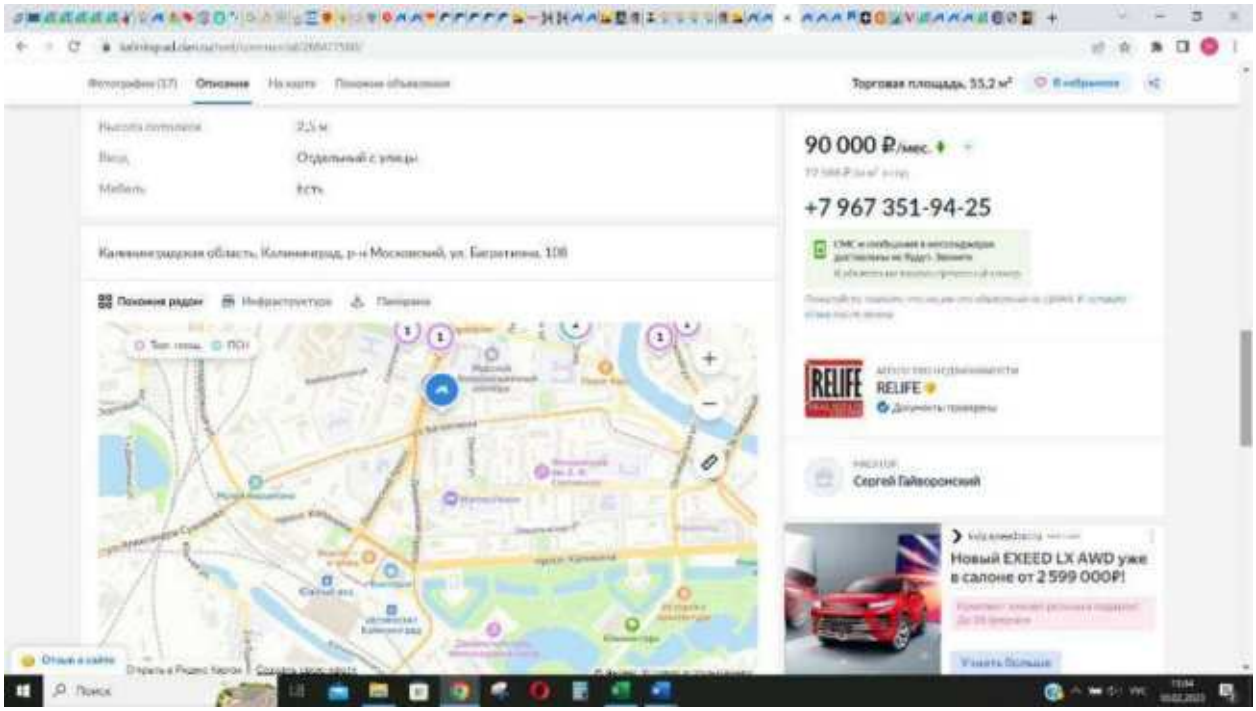




https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278861987/

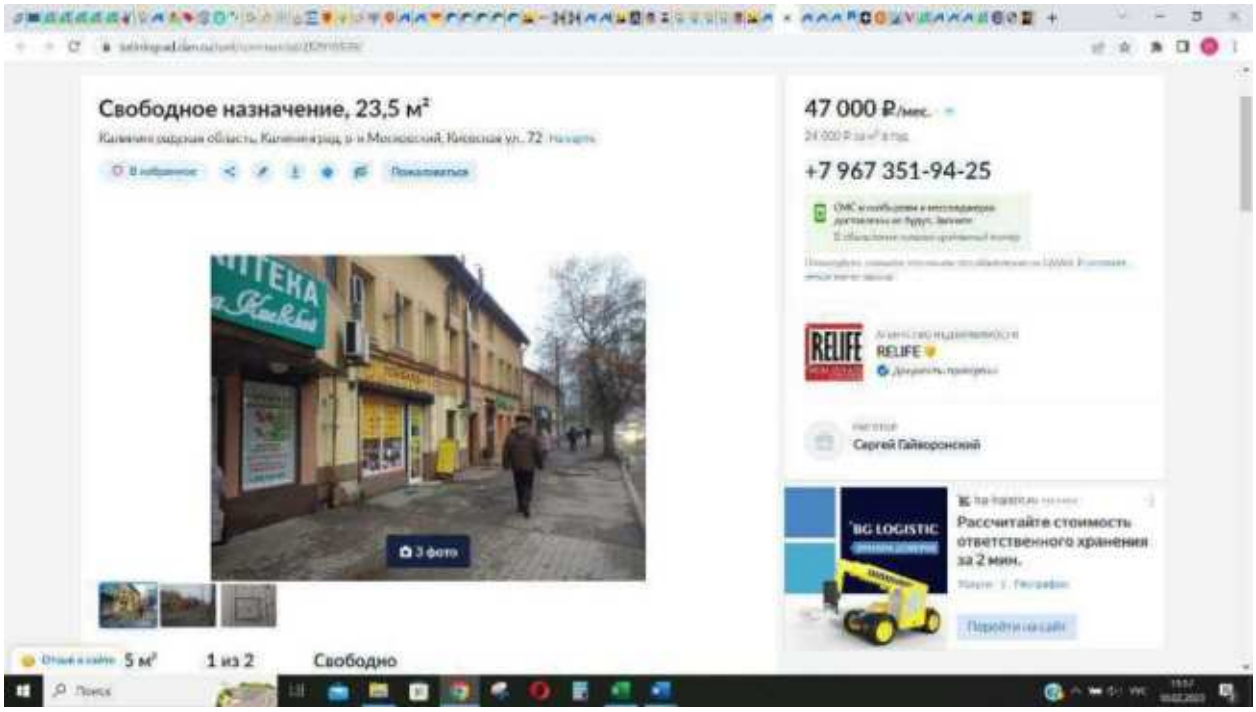
Аналог 3

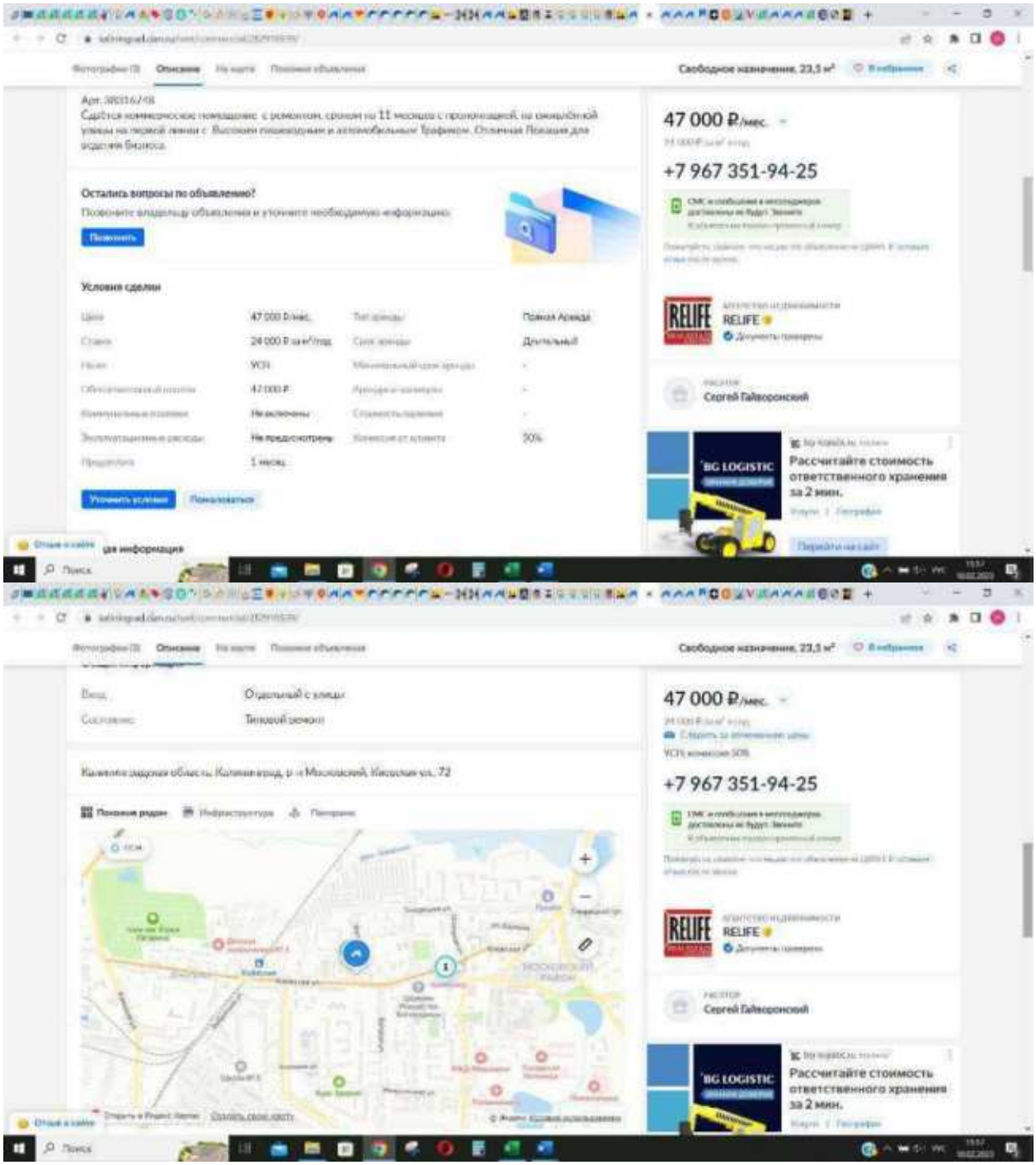

Торговая площадь (A+), 55,2 м²
90 000 ₽/мес.
+7 967 351-94-25
RELIFE
Сергей Гайворонский
17 фото
2 м²
1 из 5
Свободно
A+
Новый EXEED LX AWD уже в салоне от 2 599 000₽!
Торговая площадь, 55,2 м²
90 000 ₽/мес.
+7 967 351-94-25
Остались вопросы по объявлению?
Позвонить
Условия сделки
RELIFE
Сергей Гайворонский
Новый EXEED LX AWD уже в салоне от 2 599 000₽!



https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268477560/

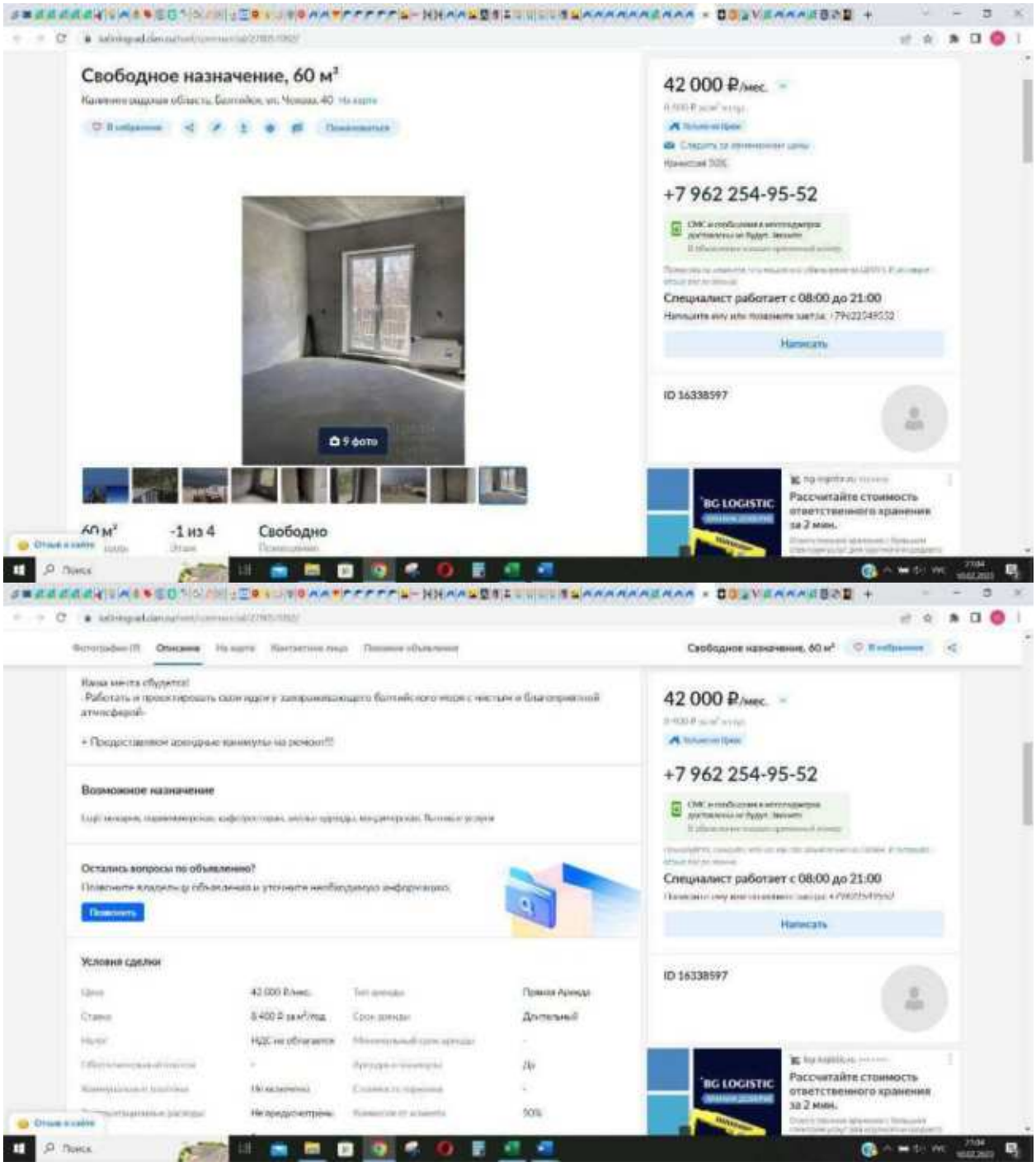
Аналог 4

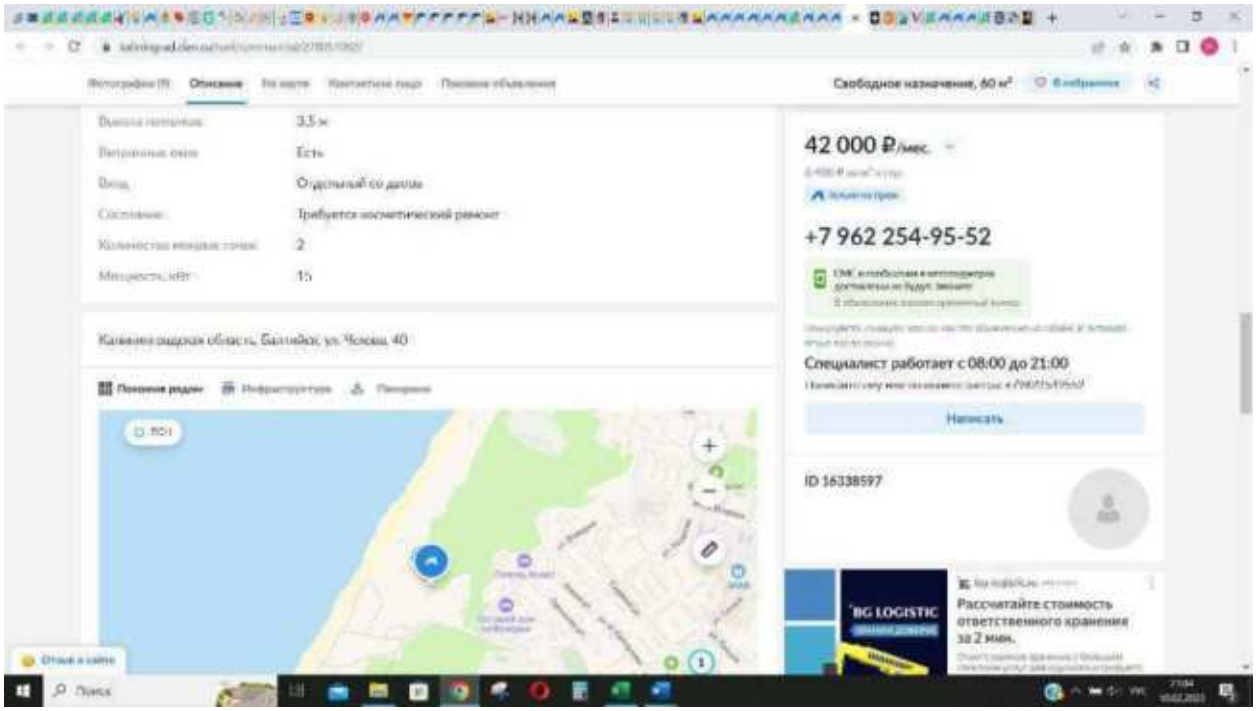




https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282916939/

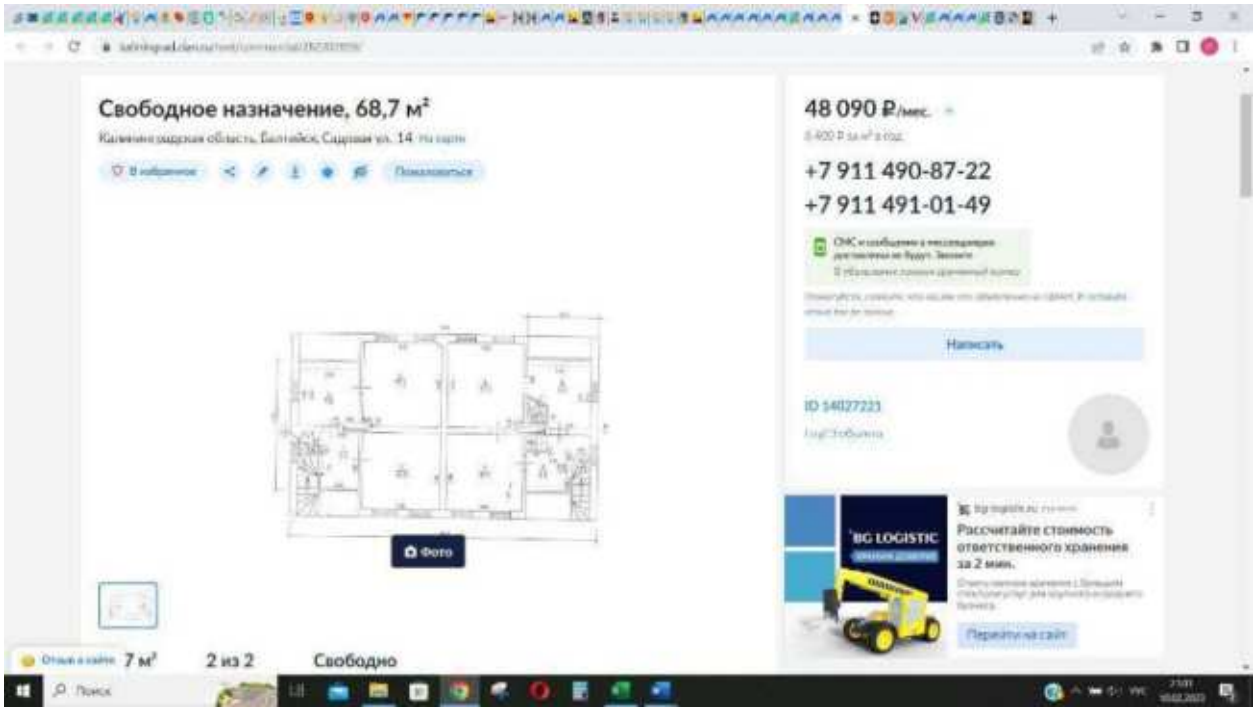
Адрес: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Аналоги для доходного подхода
Аналог 1

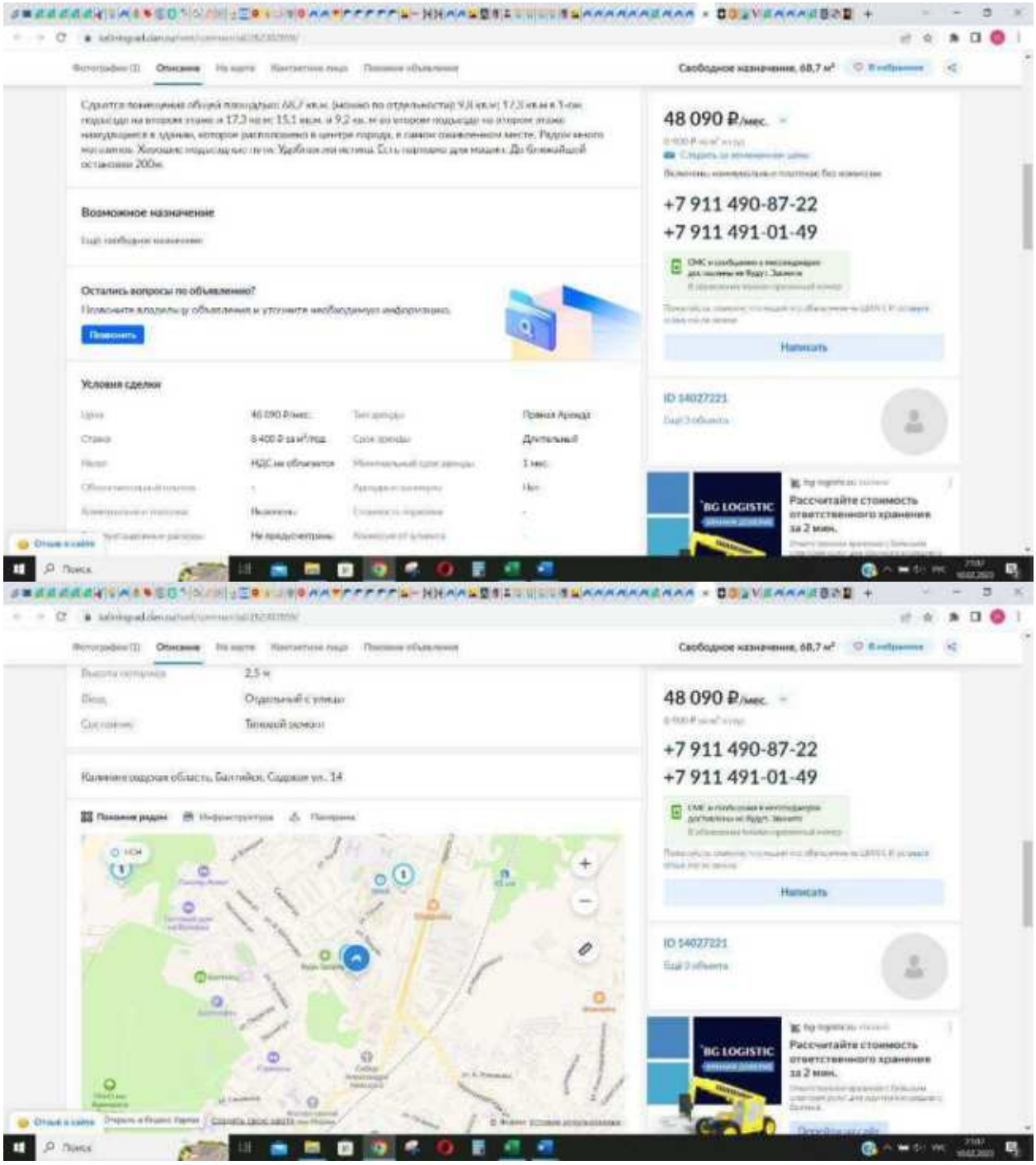

Свободное назначение, 60 м²
42 000 ₽/мес.
+7 962 254-95-52
Специалист работает с 08:00 до 21:00
Написать
ID 16338597
9 фото
60 м²
-1 из 4
Свободно
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Описание
Возможное назначение
Остались вопросы по объявлению?
Условия сделки



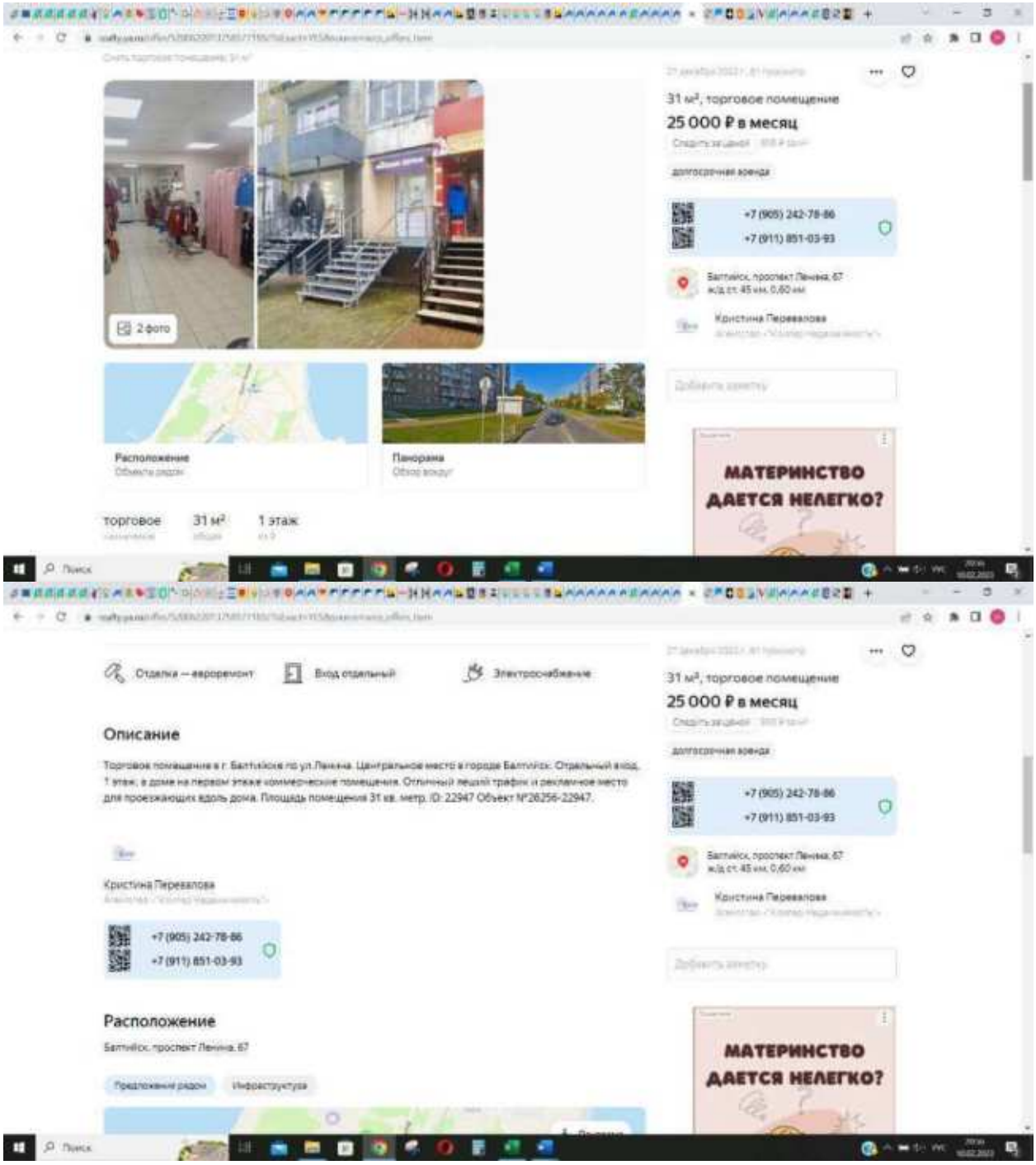
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/

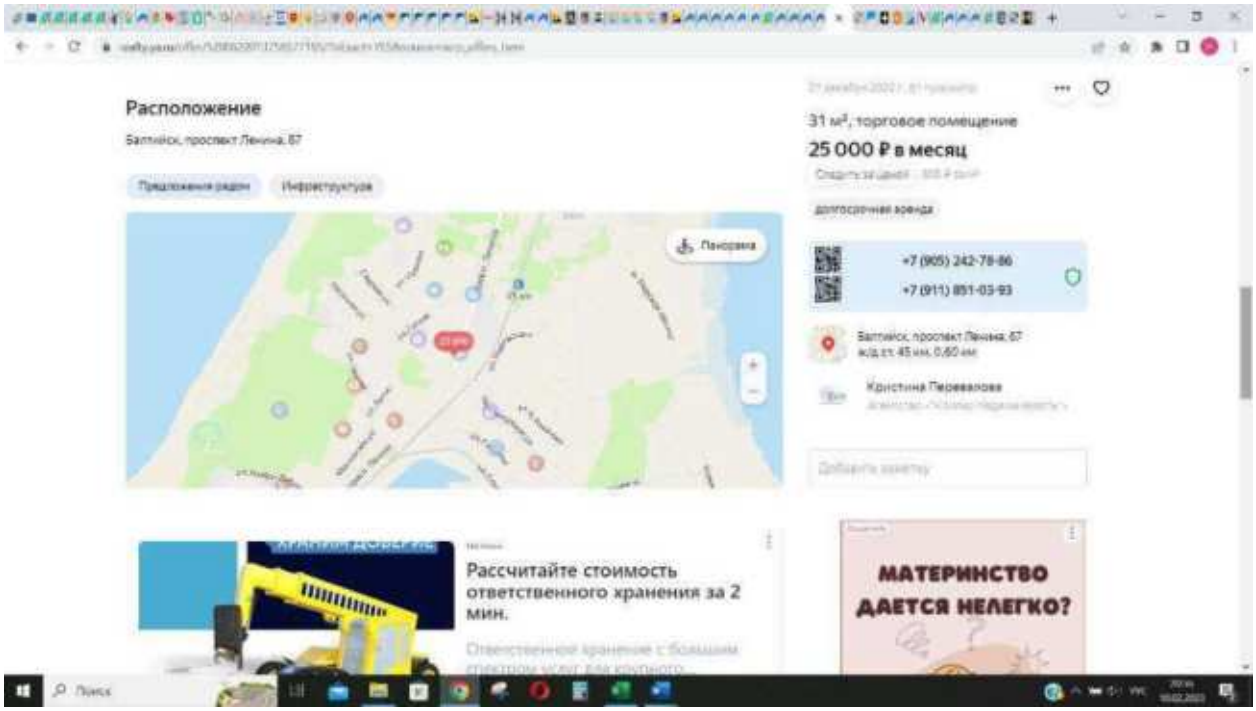
Аналог 2





https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282302859/
Аналог 3


2 фото
31 м², торговое помещение
25 000 ₽ в месяц
долгосрочная аренда
+7 (905) 242-78-86
+7 (911) 851-03-93
Балтийск, проспект Ленина, 67
Кристина Перевалова
Расположение
Панорама
торговое
31 м²
1 этаж
МАТЕРИНСТВО ДАЕТСЯ НЕЛЕГКО?
Отделка — евроремонт
Вход отдельный
Электроснабжение
Описание
Торговое помещение в г. Балтийске по ул.Ленина. Центральное место в городе Балтийск. Отдельный вход, 1 этаж, в доме на первом этаже коммерческие помещения. Отличный пеший трафик и рекламное место для проезжающих вдоль дома. Площадь помещения 31 кв. метр. ID: 22947 Объект №26256-22947.
Расположение
Балтийск, проспект Ленина, 67
Предложения рядом
Инфраструктура

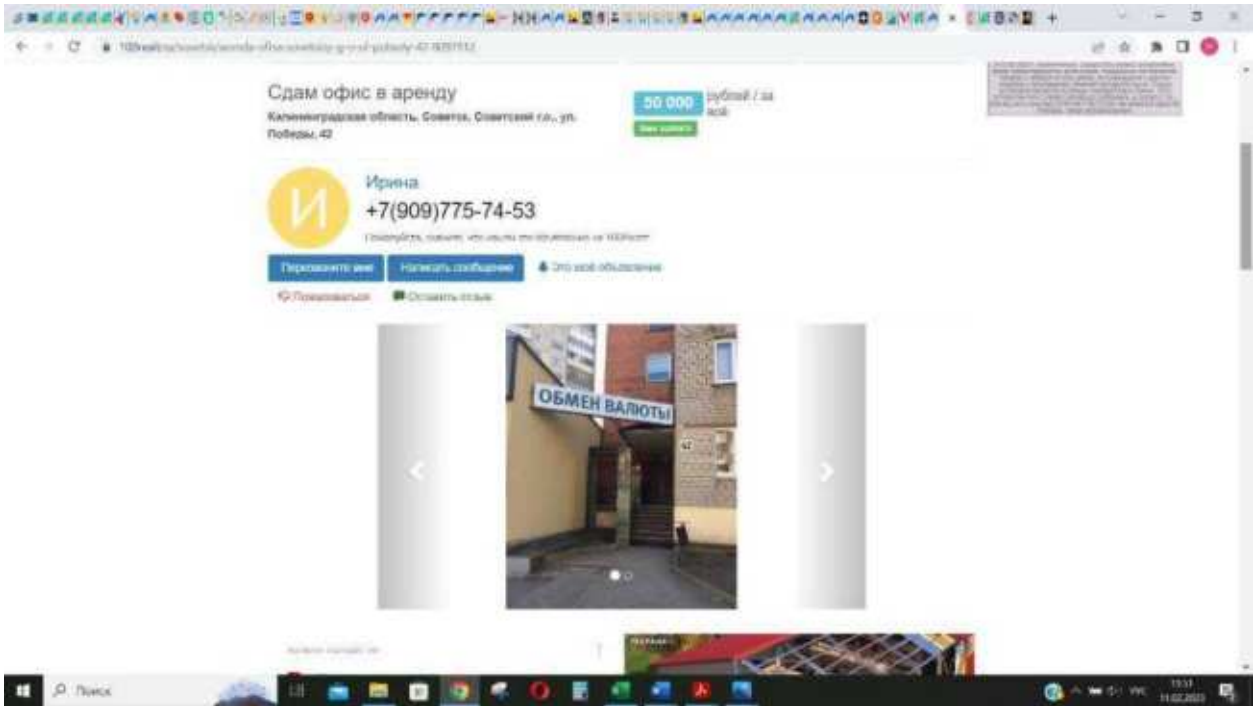


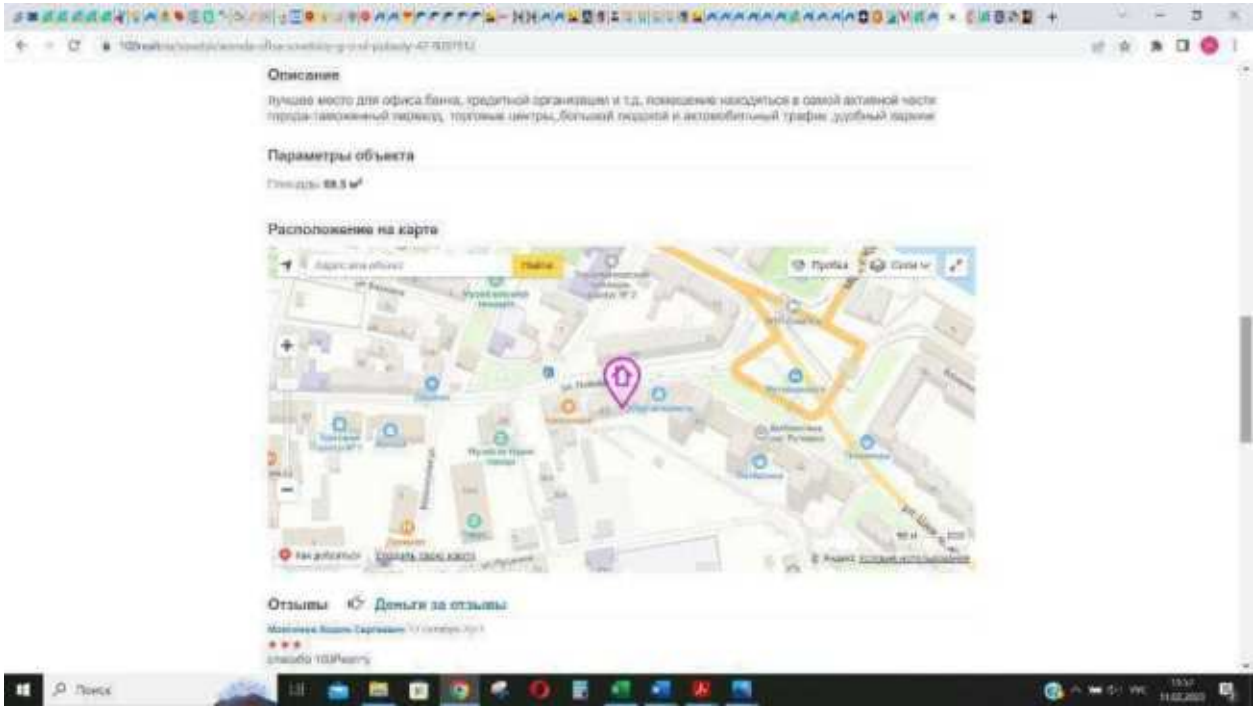
https://realty.ya.ru/offer/5200622013758577185/?isExact=YES&source=serp_offers_item

Адрес: г. Советск, ул. Искры, дом № 1

Аналоги для доходного подхода

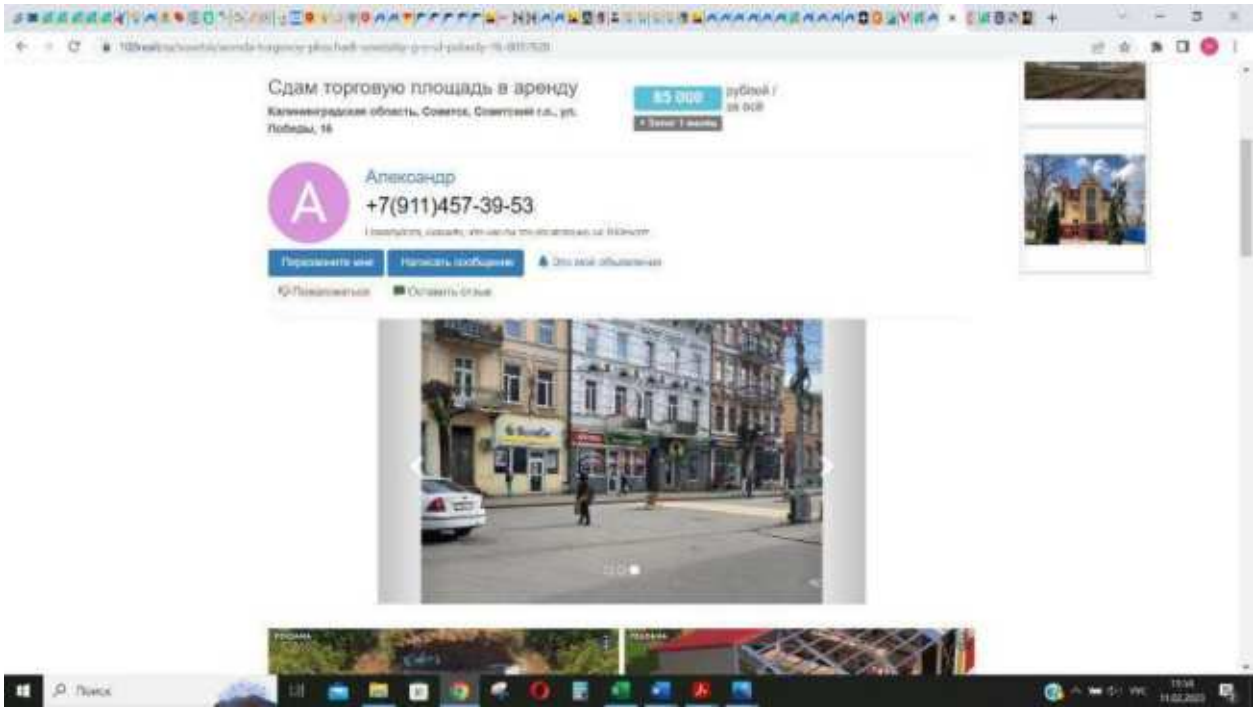
Аналог 1

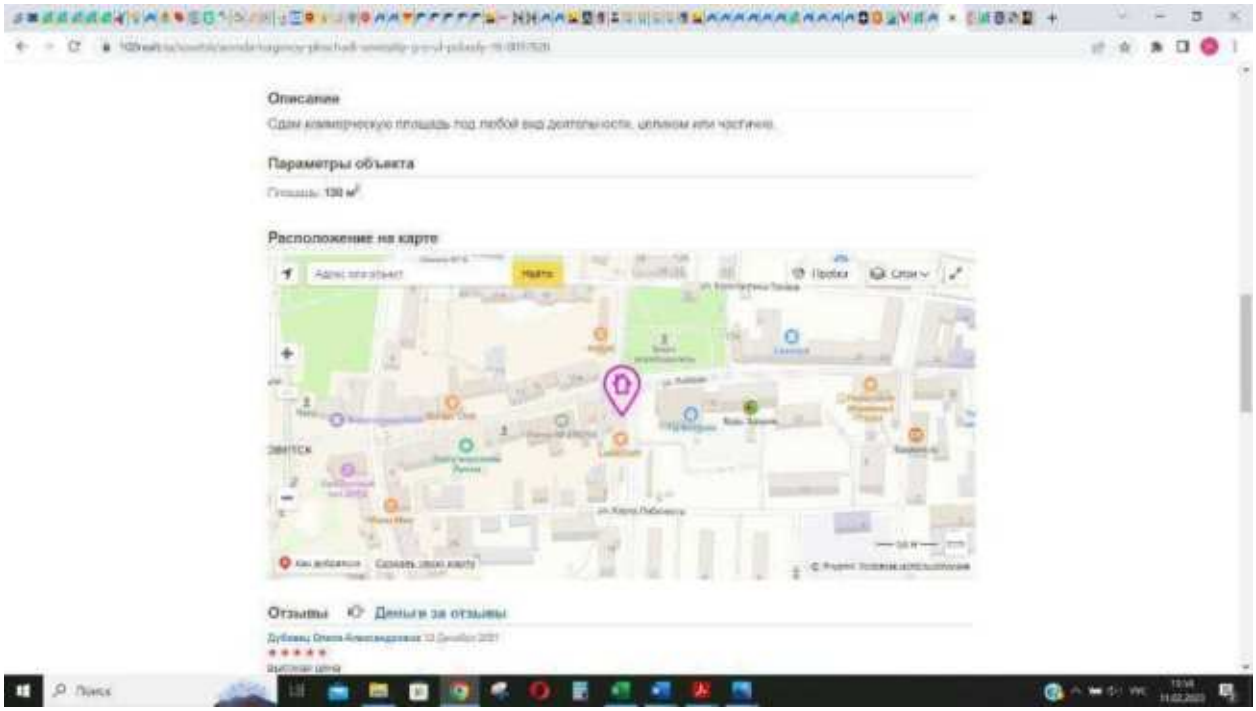




https://100realt.ru/sovetsk/arenda-ofisa-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-42-8097912

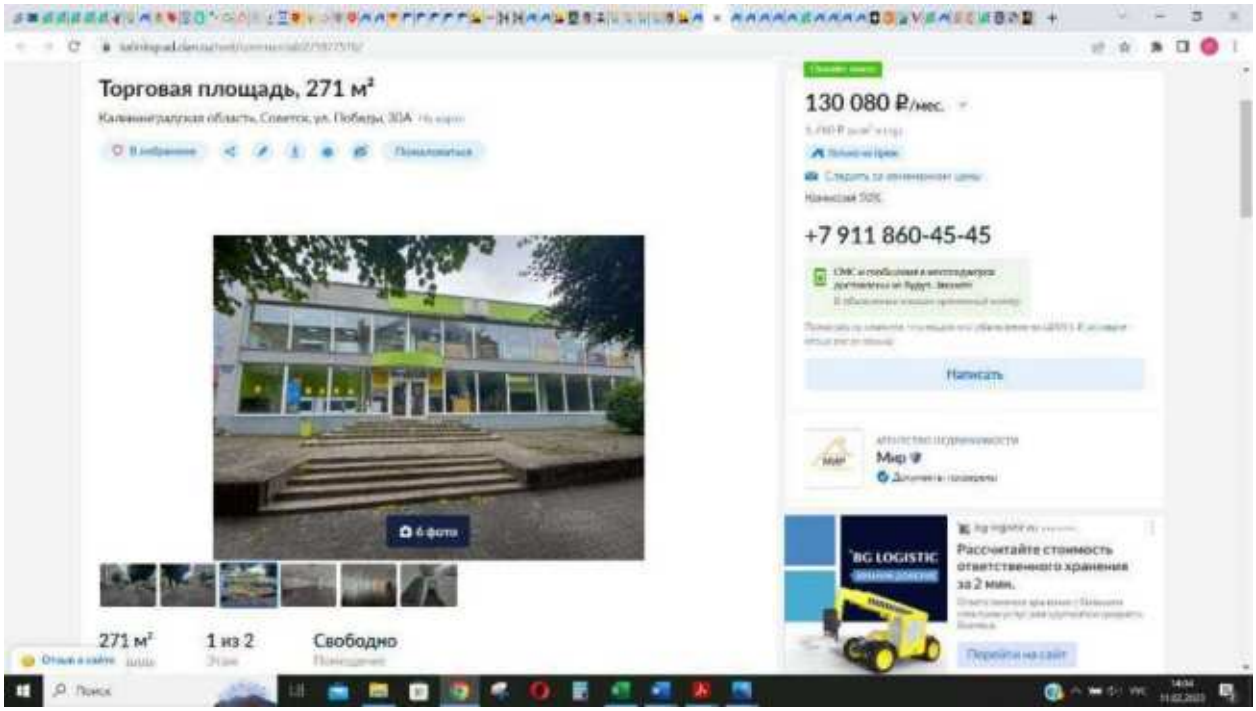
Аналог 2

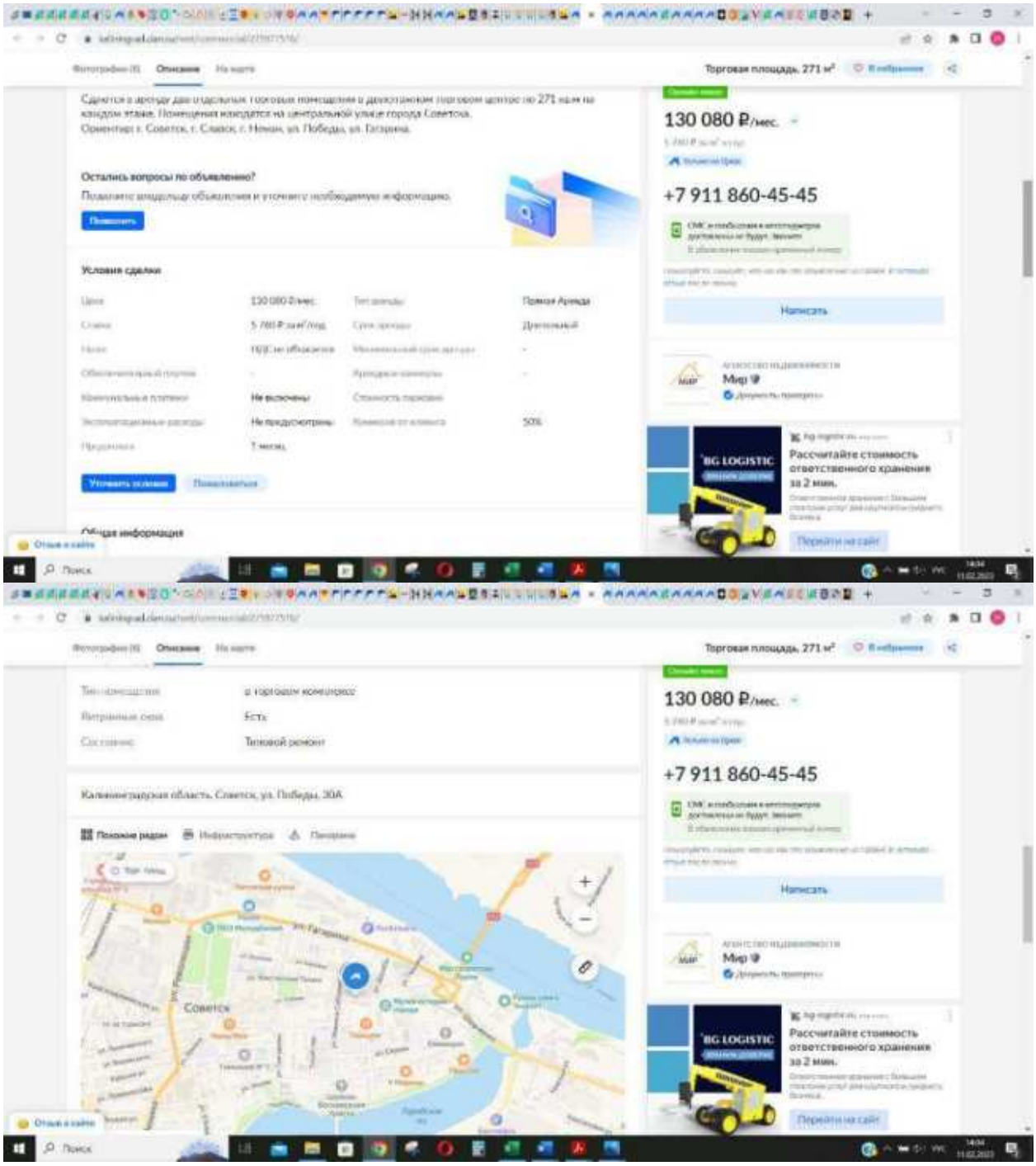




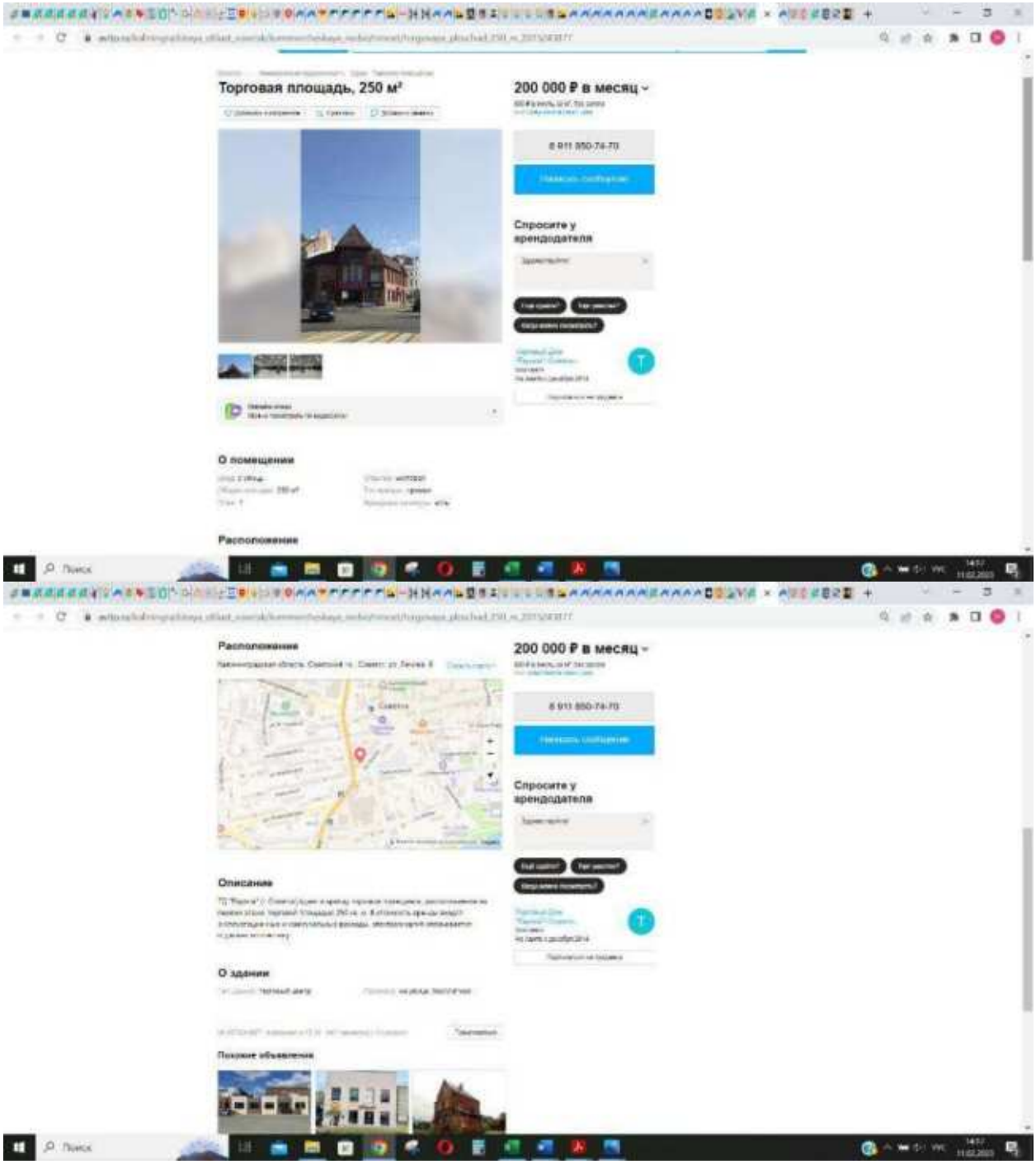
https://100realt.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828

Аналог 3





https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/275977516/
Аналог 4

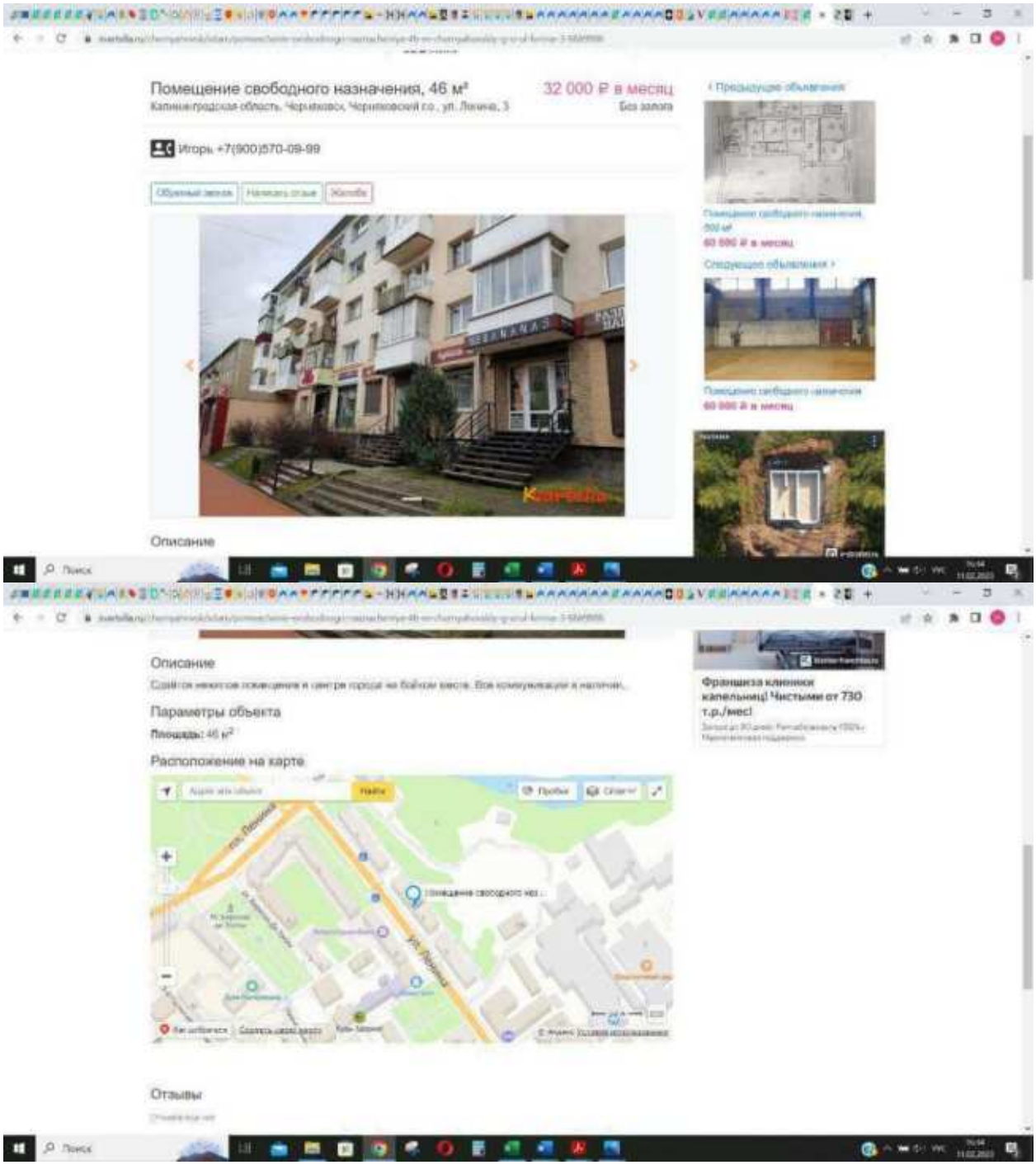


https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_250_m_2075243877

Адрес: Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2

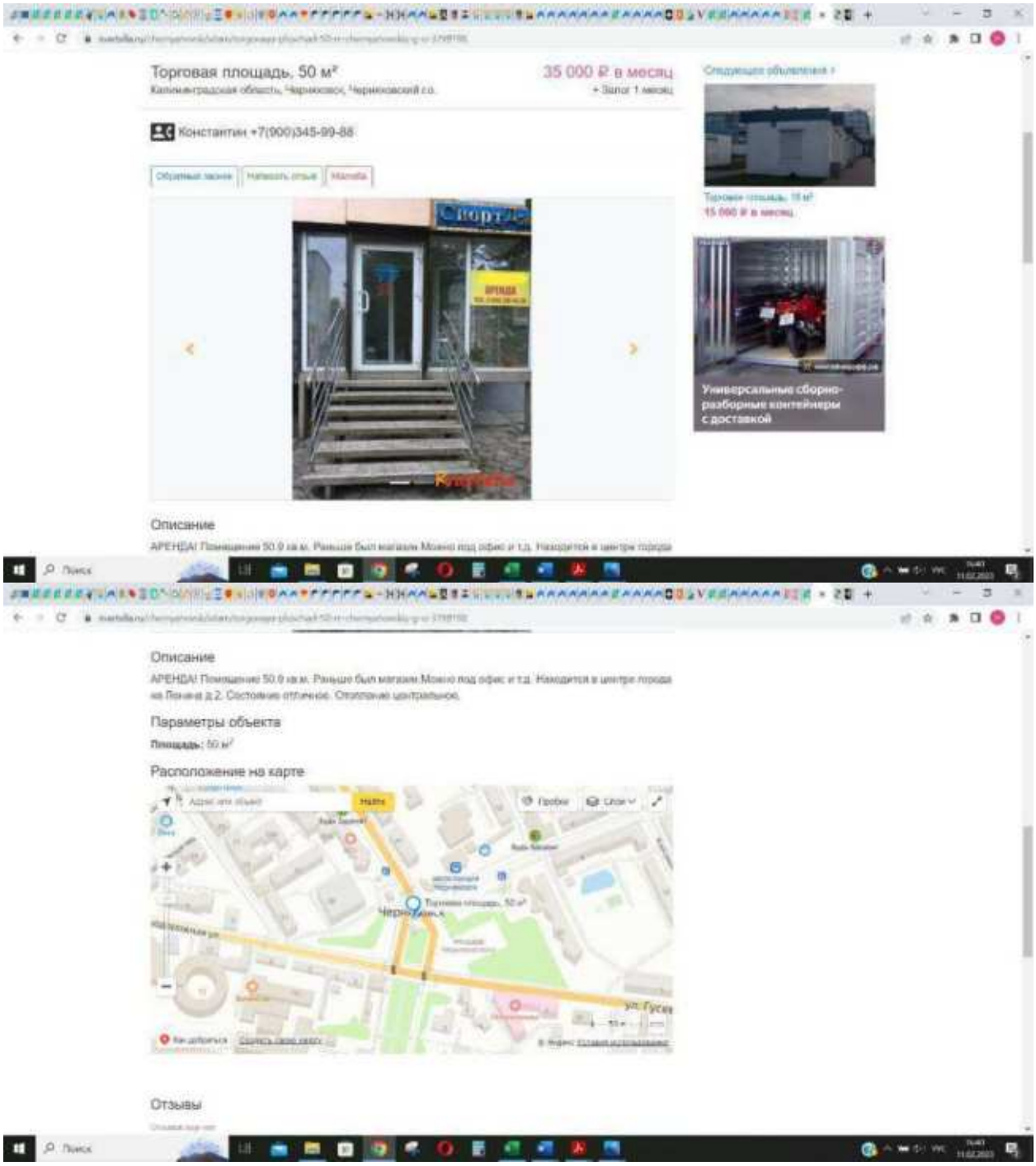
Аналоги для доходного подхода

Аналог 1

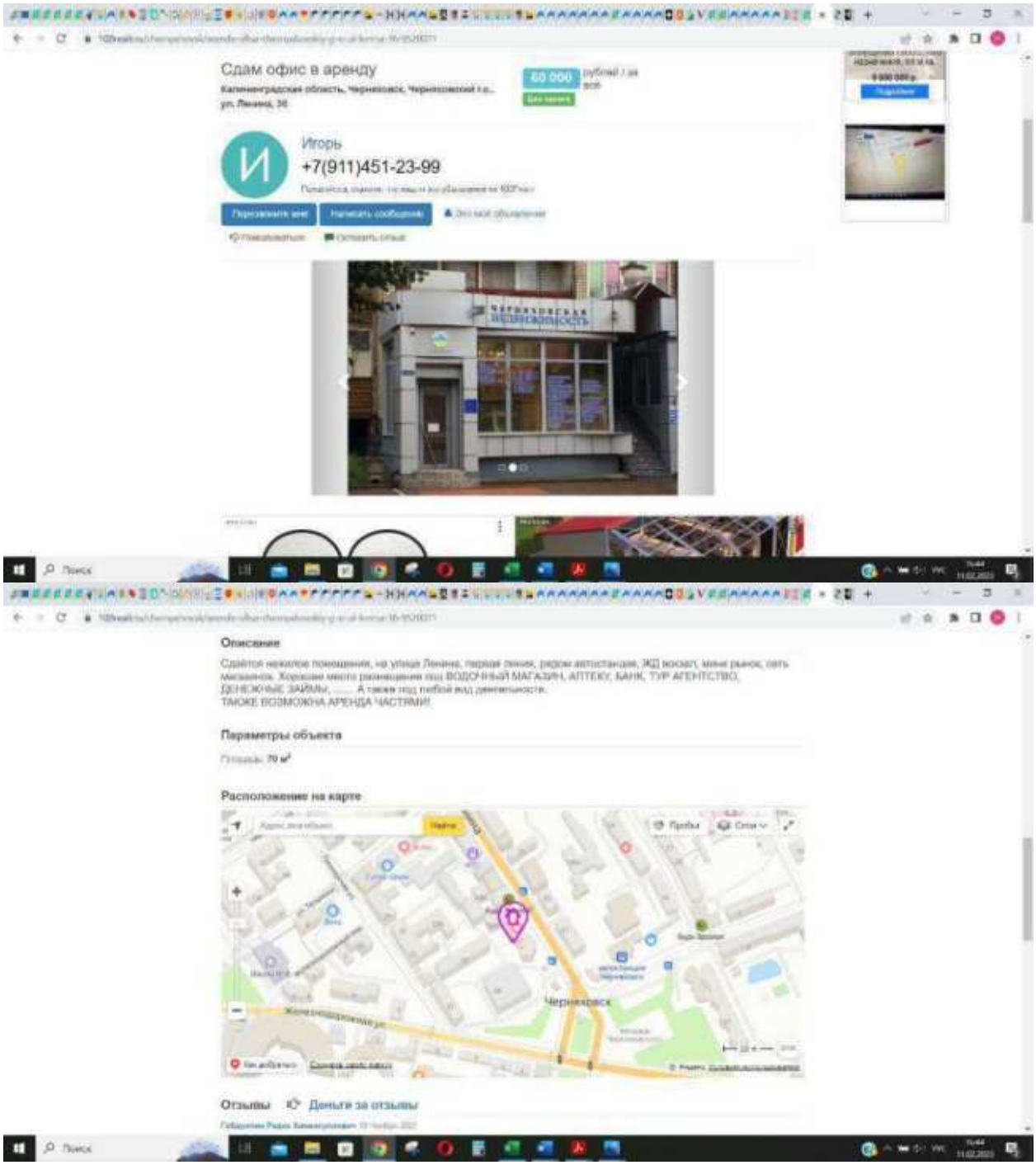


https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-46-m-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-3-6669986

Аналог 2

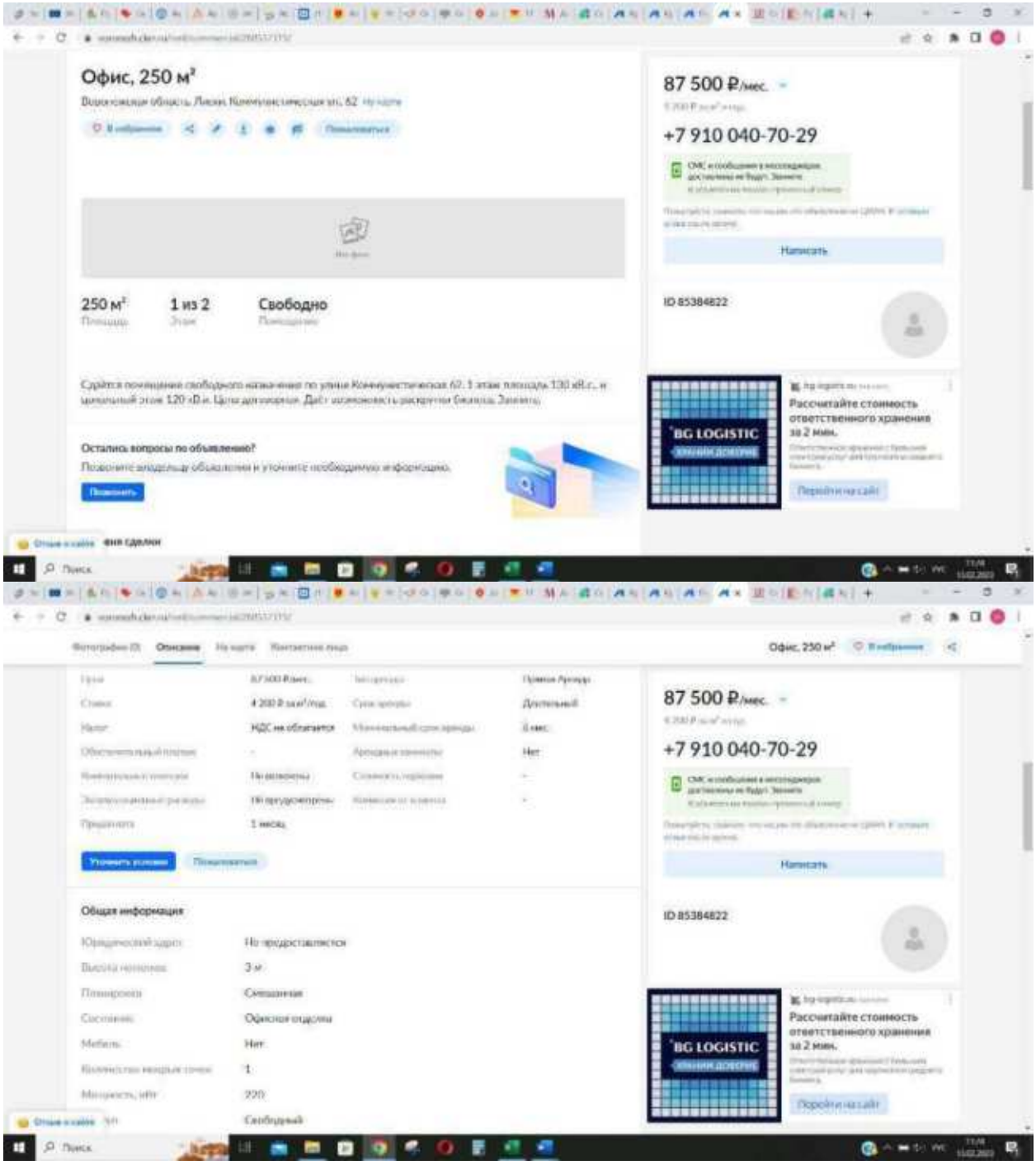


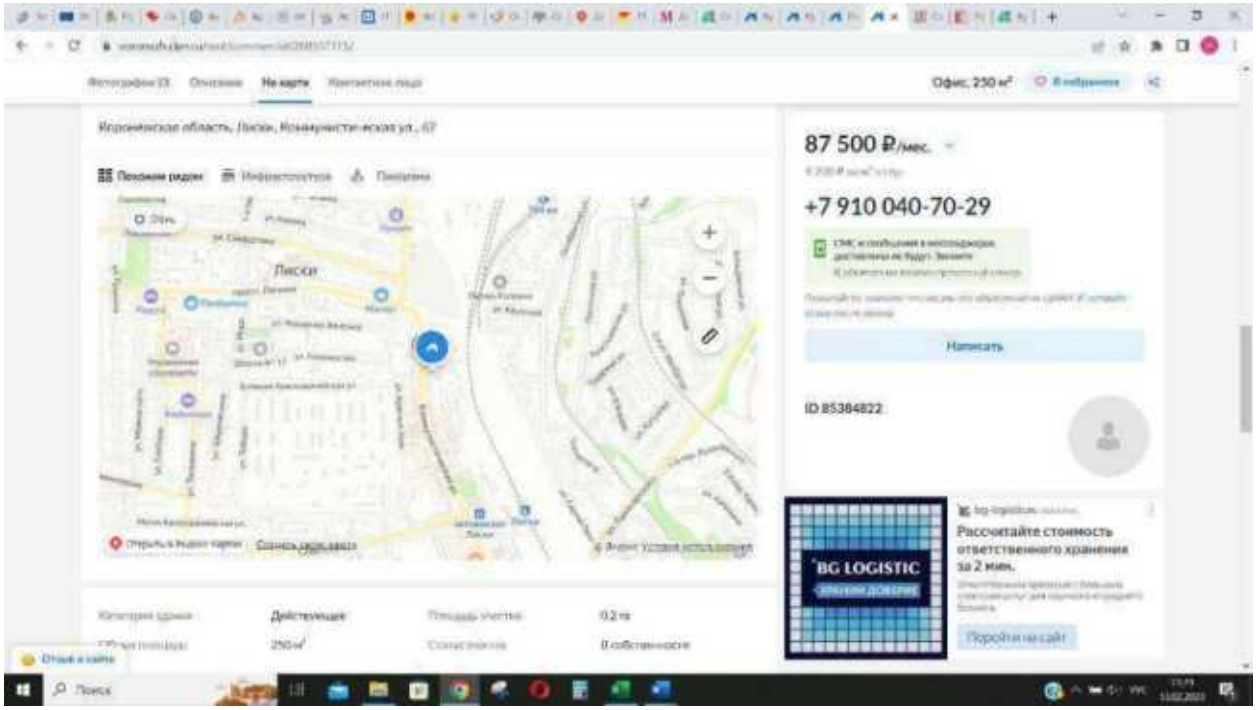
https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/torgovaya-ploschad-50-m-chernyahovskiy-g-o-3799198
Аналог 3



https://100realt.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071

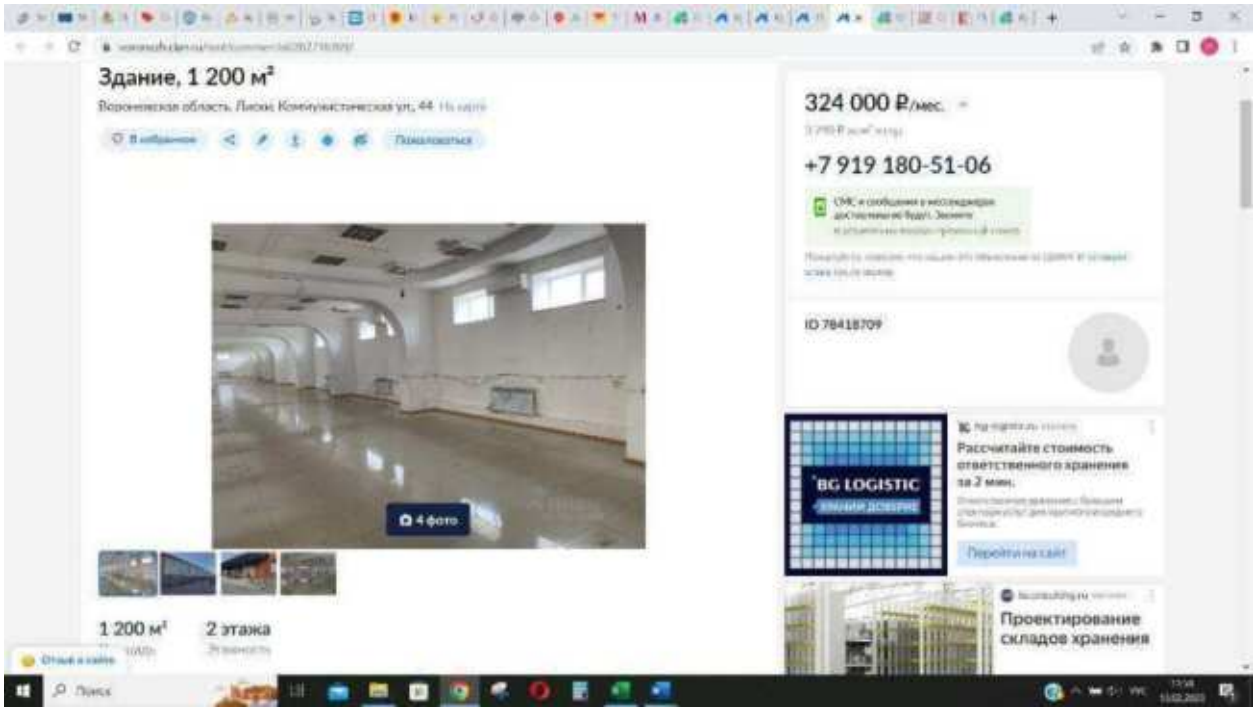
Адрес: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46 (основное здание)
Аналоги для доходного подхода
Аналог 1

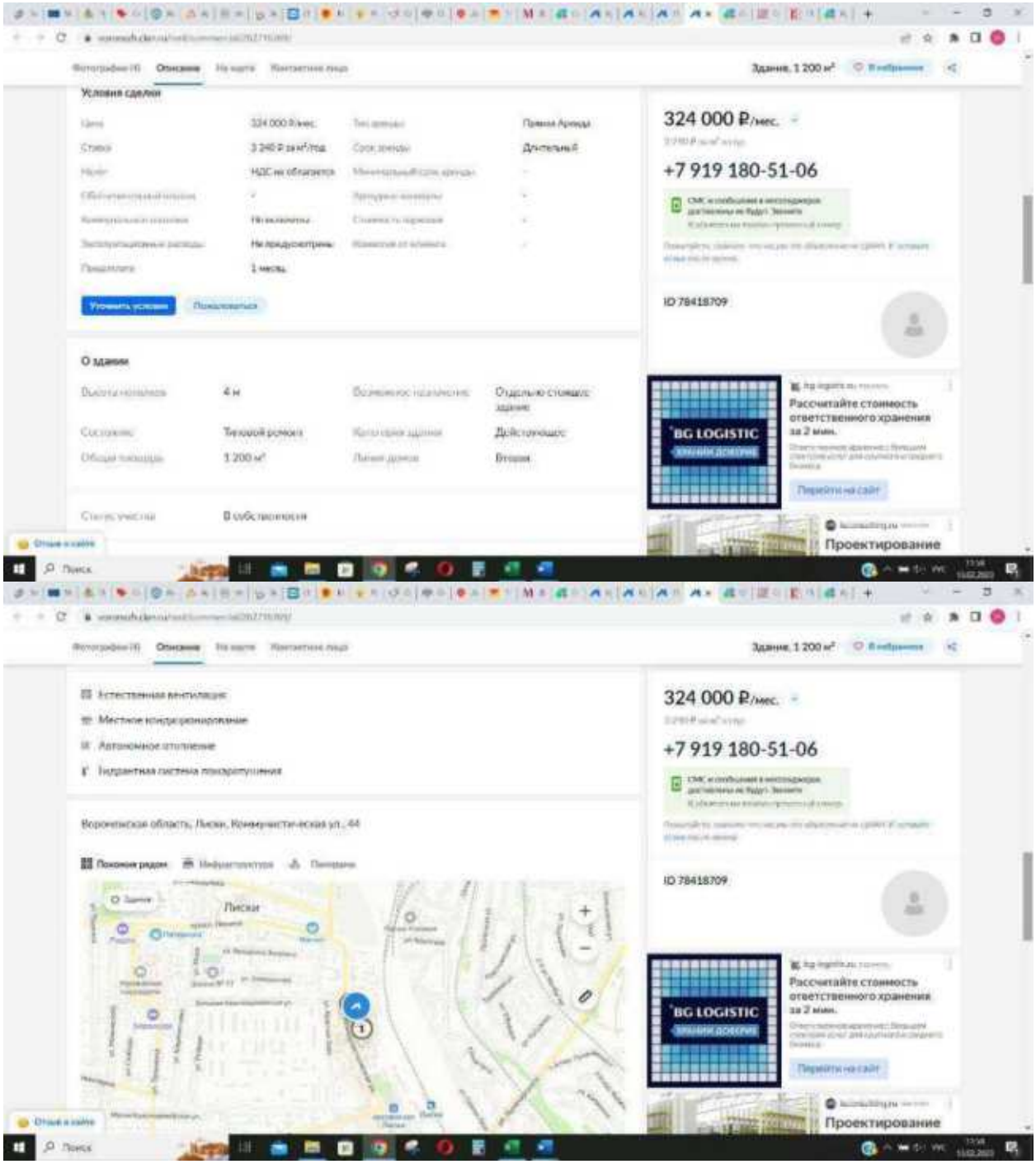

Офис, 250 м²
87 500 ₽/мес.
+7 910 040-70-29
Написать
ID 85384822
250 м²
1 из 2
Свободно
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Общая информация
Свободный



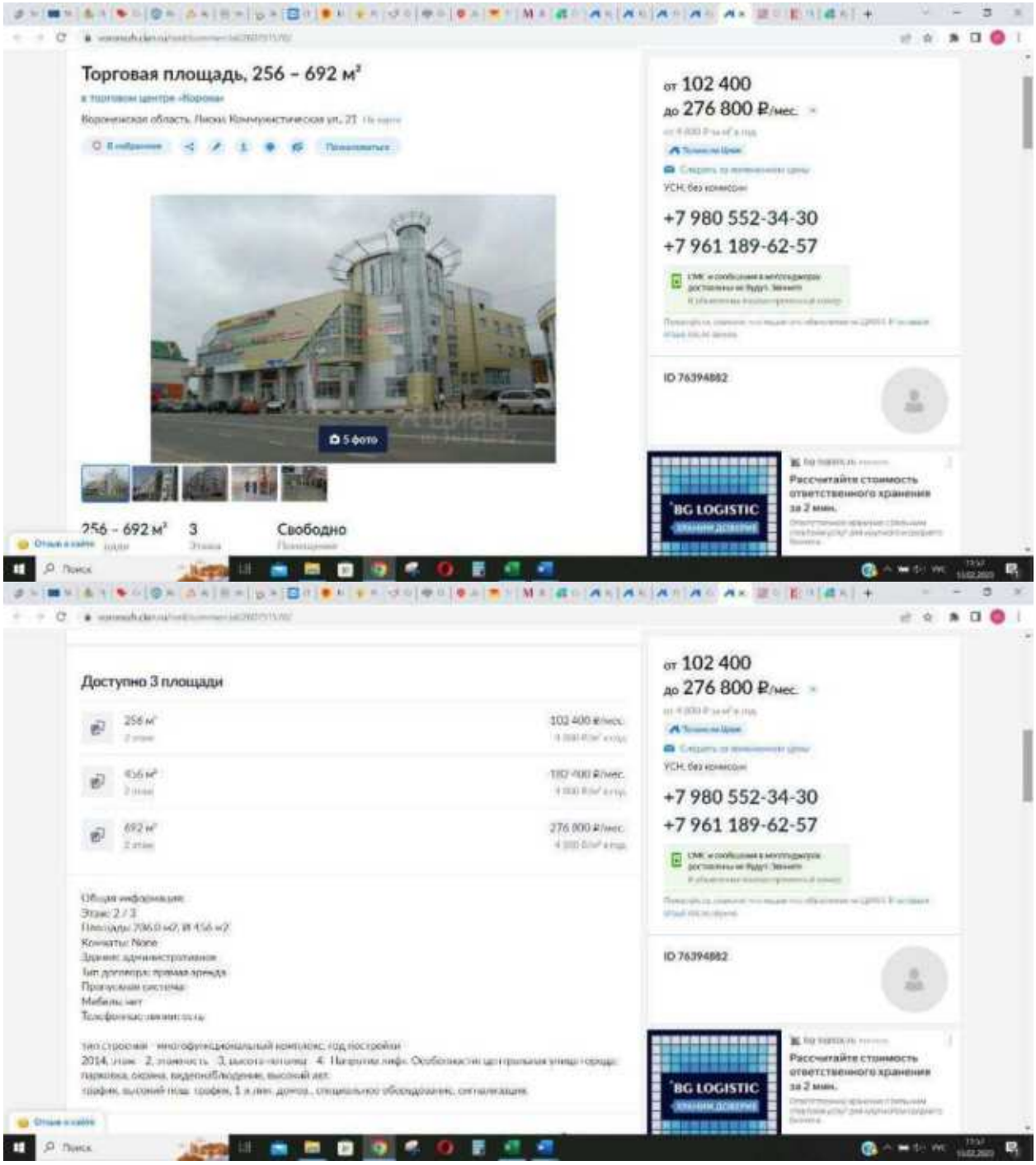
https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268537315/

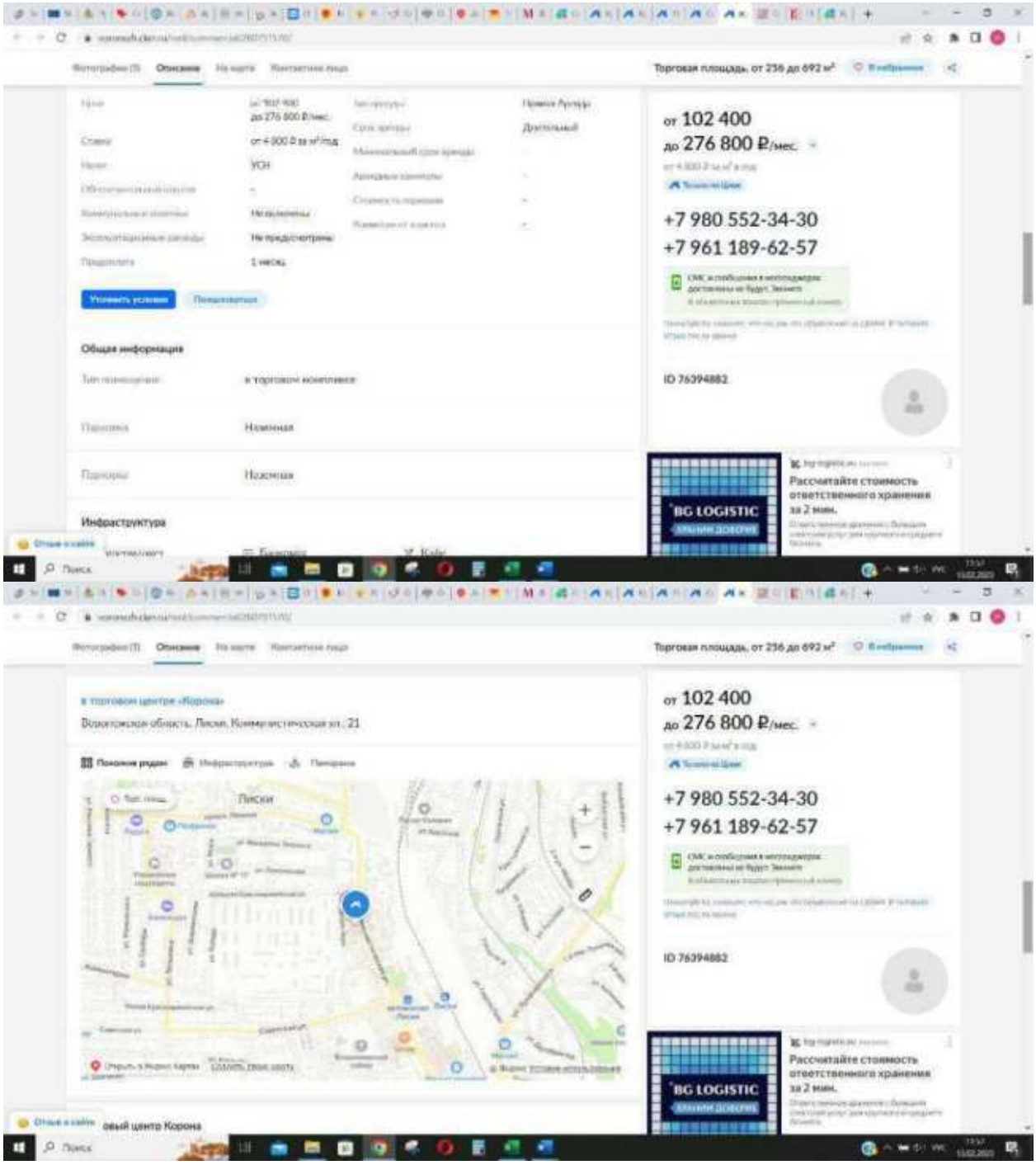
Аналог 2



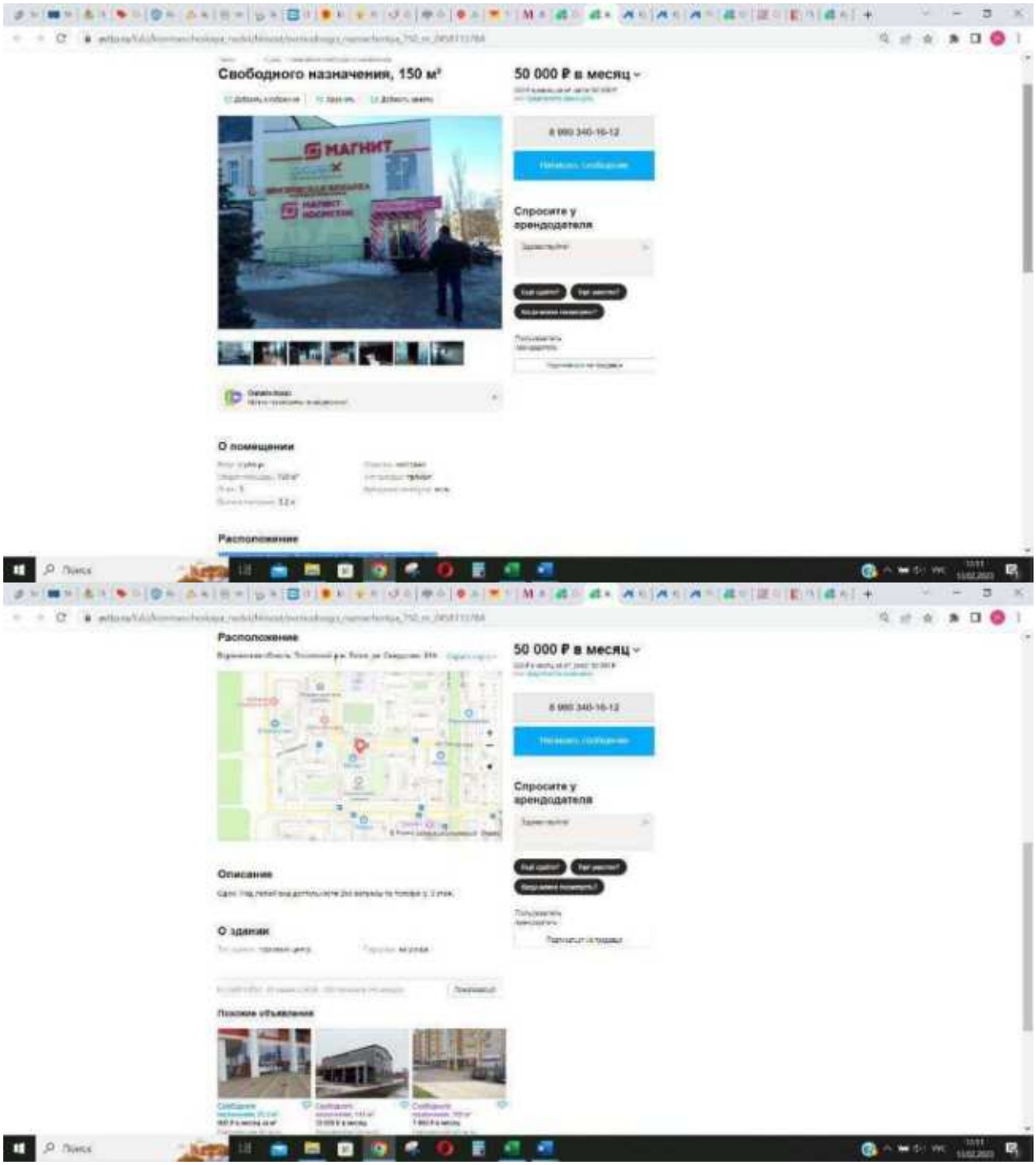


https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/262716369/
Аналог 3


Торговая площадь, 256 – 692 м²
в торговом центре «Коровки»
Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21
от 102 400
до 276 800 ₽/мес.
УСН, без комиссии
+7 980 552-34-30
+7 961 189-62-57
ID 76394882
5 фото
256 – 692 м²
3
Свободно
BG LOGISTIC
Рассчитайте стоимость ответственного хранения за 2 мин.
Доступно 3 площади
256 м²
102 400 ₽/мес.
456 м²
692 м²
276 800 ₽/мес.
Общая информация
Этаж: 2 / 3
Комнаты: None
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Мебель: нет



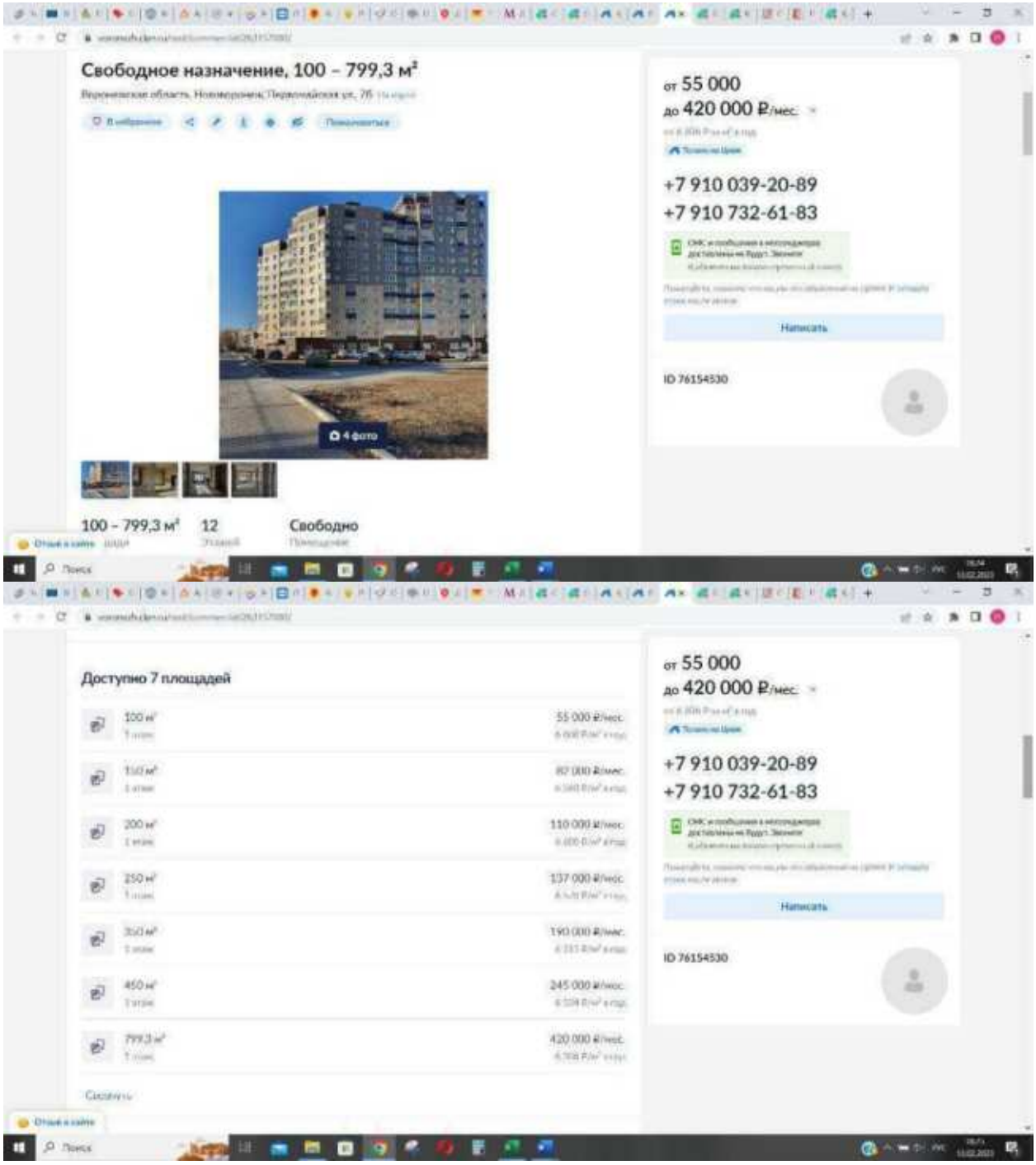
https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/260751570/
Аналог 4

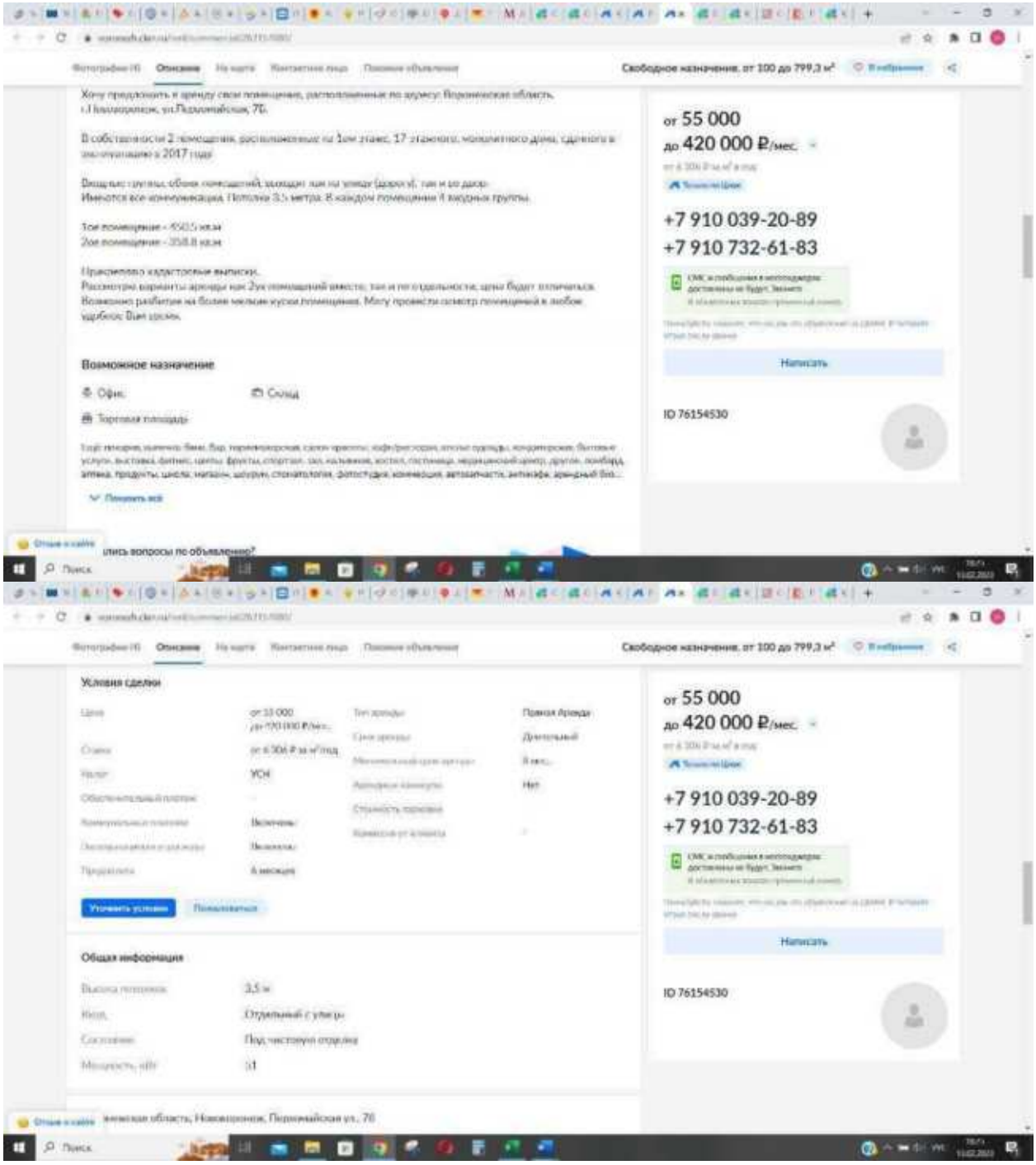


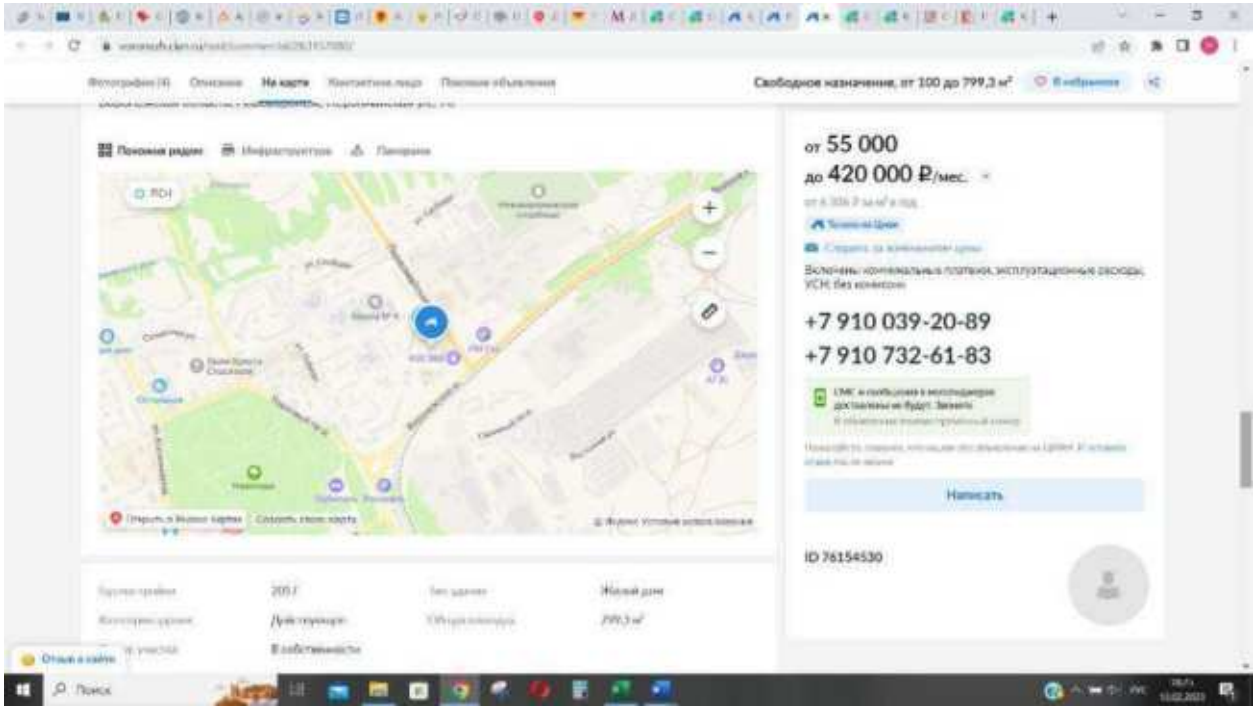
https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2458113784

Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 (основное здание)
Аналоги для доходного подхода

Аналог 1 и 3

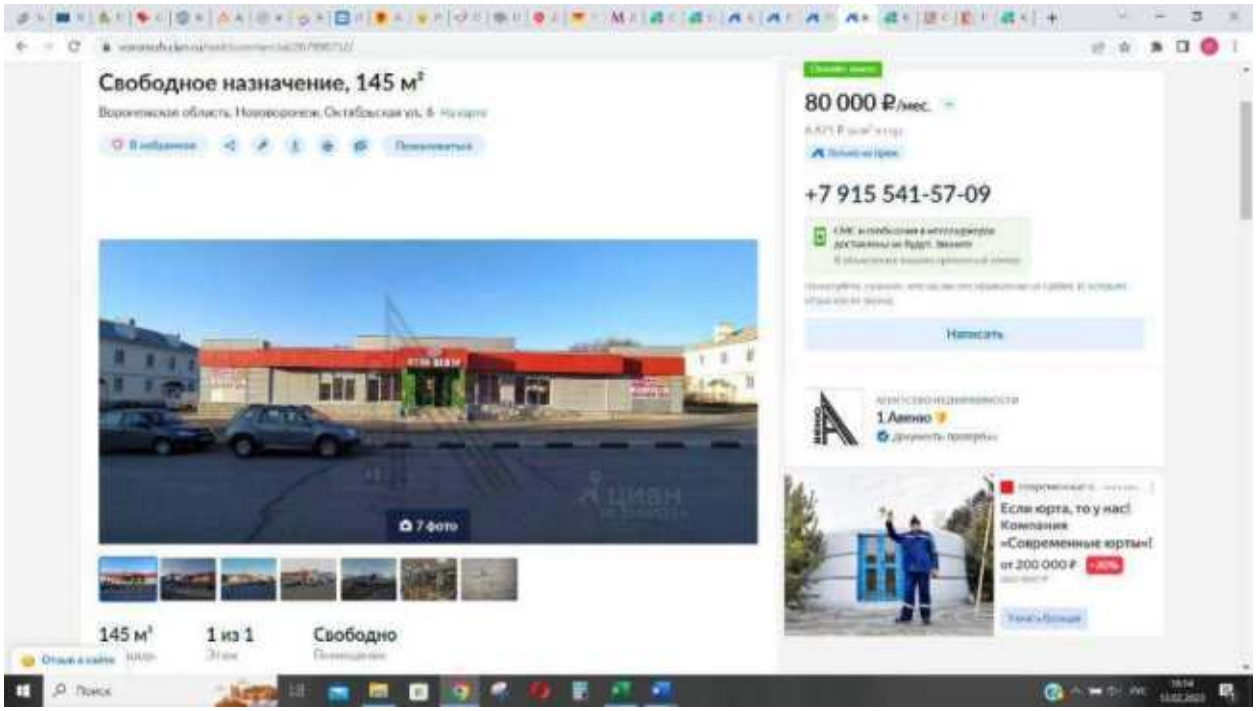

Свободное назначение, 100 – 799,3 м²
от 55 000
до 420 000 ₽/мес.
+7 910 039-20-89
+7 910 732-61-83
Написать
ID 76154530
4 фото
100 – 799,3 м²
12
Свободно
Доступно 7 площадей
от 55 000
до 420 000 ₽/мес.
+7 910 039-20-89
+7 910 732-61-83
Написать
ID 76154530

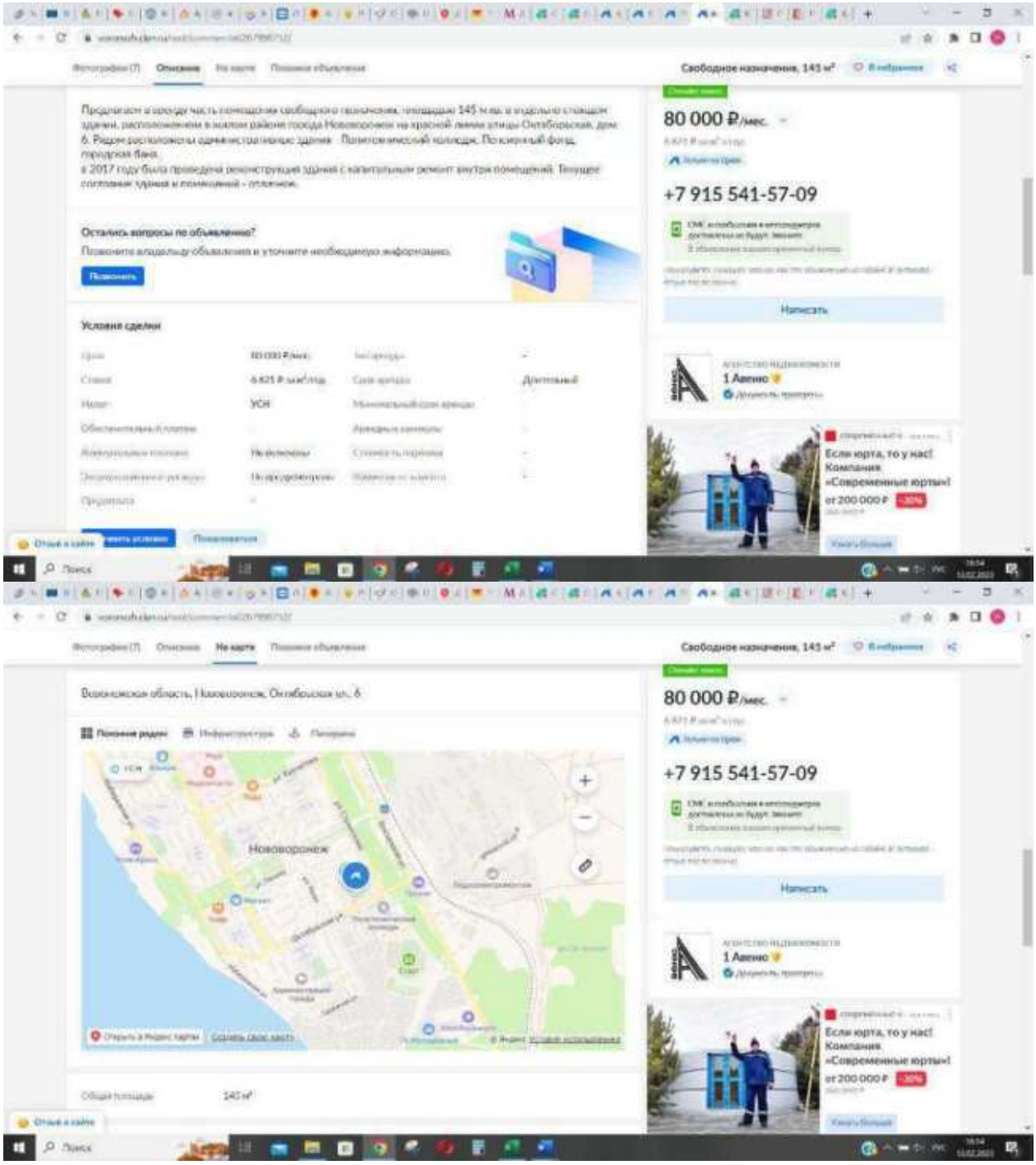

Свободное назначение, от 100 до 799,3 м²
Хочу предложить в аренду свои помещения, расположенные по адресу: Воронежская область,
г.Нововоронеж, ул.Первомайская, 7б.
В собственности 2 помещения, расположенные на 1ом этаже, 17 этажного, монолитного дома, сданного в эксплуатацию в 2017 году.
Вход/выс с улицы, обоих помещений, находится как на улице (дорога), так и со двора.
Имеются все коммуникации. Потолки 3,5 метра. В каждом помещении 4 входных группы.
1ое помещение - 450,5 м2.м
2ое помещение - 358,8 м2.м
Присутствуют кадастровые выписки.
Рассмотрю варианты аренды как 2ух помещений вместе, так и по отдельности, цена будет отличаться.
Возможно разбитие на более мелкие куски помещения. Могу провести осмотр помещений в любое удобное Вам время.
Возможное назначение
Офис
Склад
Торговая площадь
от 55 000
до 420 000 ₽/мес.
+7 910 039-20-89
+7 910 732-61-83
Написать
ID 76154530
Свободное назначение, от 100 до 799,3 м²
Условия сделки
Цена
от 55 000
до 420 000 ₽/мес.
Ставка
от 6 306 ₽ за м²/год
НДС
УСН
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Арендные каникулы
Нет
Включены
Включена
6 месяцев
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
3,5 м
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Под чистовую отделку
от 55 000
до 420 000 ₽/мес.
+7 910 039-20-89
+7 910 732-61-83
Написать
ID 76154530



https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/263157080/

Аналог 2





https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267998752/

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ТОМ II
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.

Фото 1

Фото 2

Фото 3

Фото 4

Фото 5

Фото 6

Фото 7

Фото 8

Фото 9

Фото 10

Фото 11

Фото 12

Фото 13

Фото 14

Фото 15

Фото 16

Фото 17

Фото 18

Фото 19

Фото 20

Фото 21

Фото 22

Фото 23

Фото 24

Фото 25

Фото 26

Фото 27

Фото 28

Фото 29

Фото 30

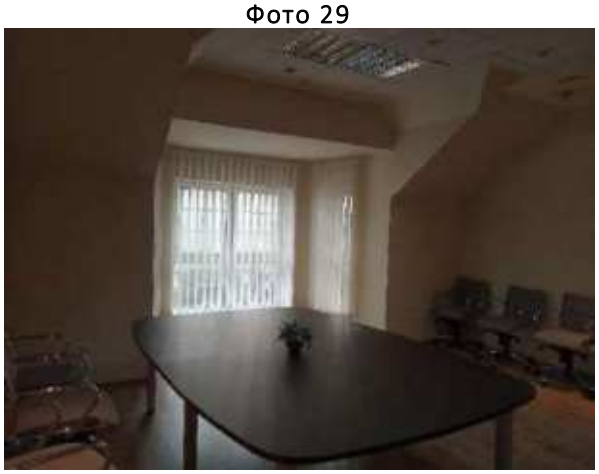


Фото 31

Фото 32

Фото 33

Фото 34

Фото 35

Фото 36

Фото 37

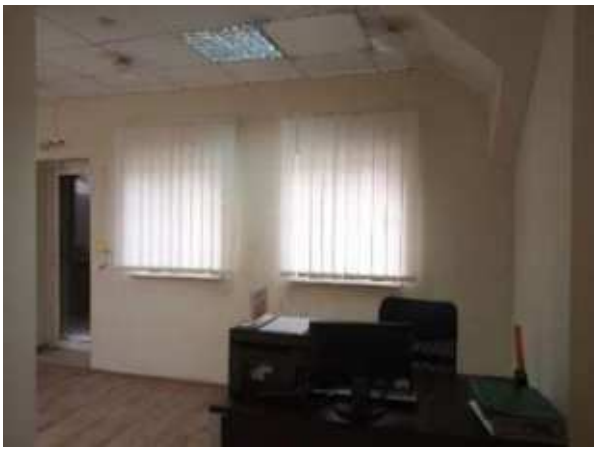


Фото 38

Фото 39

Фото 40

Фото 41

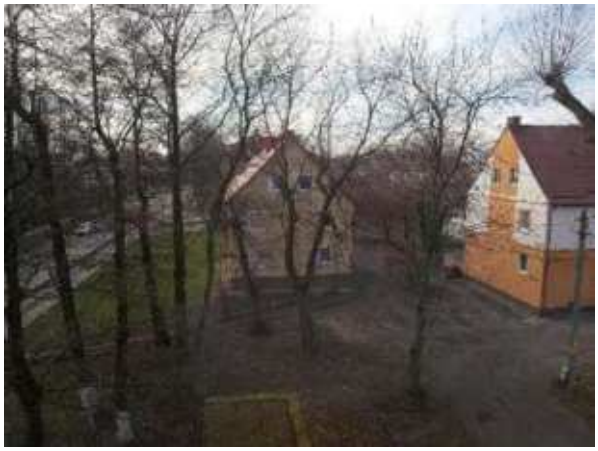


Фото 42

Фото 43

Фото 44

Фото 45

Фото 46

Фото 47

Фото 48

Фото 49

Фото 50

Фото 51

Фото 52

Фото 53

Фото 54

Фото 55

Фото 56

Фото 57

Фото 58

Фото 59

Фото 60

Фото 61

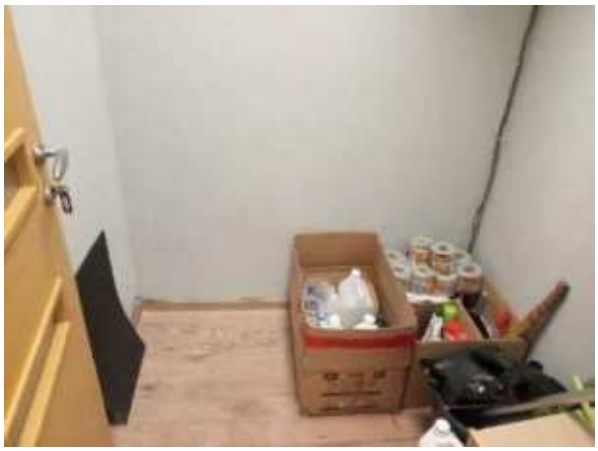


Фото 62

Фото 63

Фото 64

Фото 65

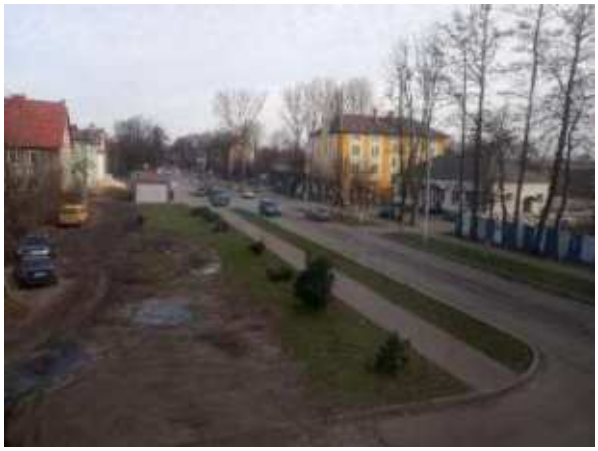


Фото 66

Фото 67

Фото 68

Фото 69

Фото 70

Фото 71

Фото 72

Фото 73

Фото 74

Фото 75

Фото 76

Фото 77

Фото 78

Фото 79

Фото 80

Фото 81

Фото 82

Фото 83

Фото 84

Фото 85

Фото 86

Фото 87

Фото 88

Фото 89

Фото 90

Фото 91

Фото 92

Фото 93

Фото 94

Фото 95

Фото 96

Фото 97

Фото 98

Фото 99

Фото 100

Фото 101

Фото 102

Фото 103

Фото 104

Фото 105

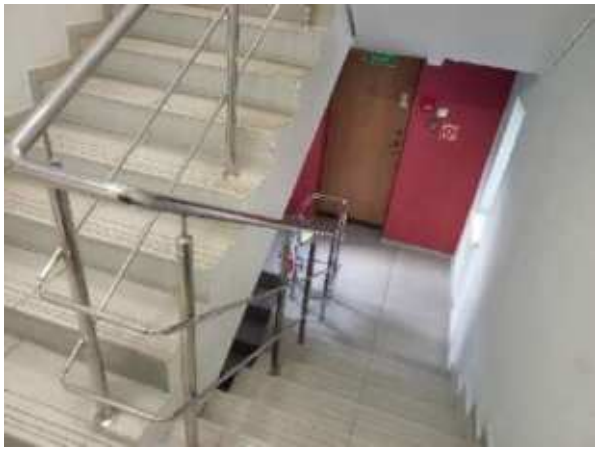


Фото 106

Фото 107

Фото 108

Фото 109

Фото 110

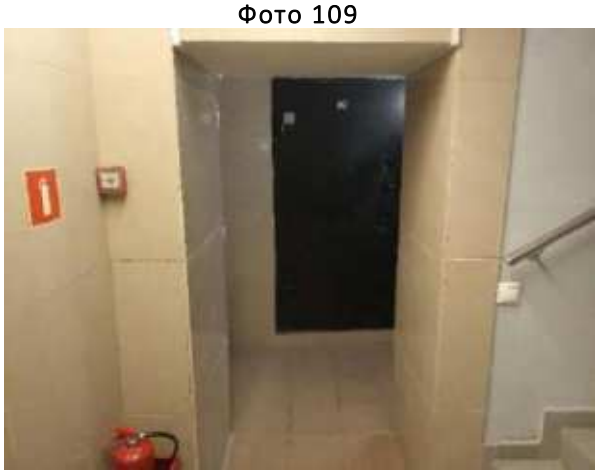


Фото 111

Фото 112

Фото 113

Фото 114

Фото 115

Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47.

Фото 116

Фото 117

Фото 118

Фото 119

Фото 120

Фото 121

Фото 122

Фото 123

Фото 124

Фото 125

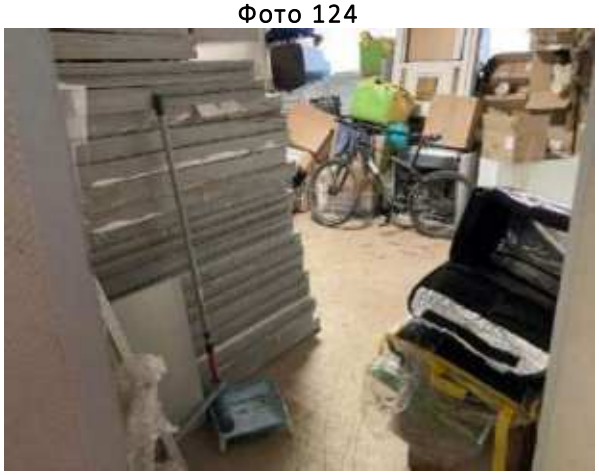


Фото 126

Фото 127

Фото 128

Фото 129

Фото 130

Фото 131

Фото 132

Фото 133

Фото 134

Фото 135

Фото 136

Фото 137

Фото 138

Фото 139

Фото 140

Фото 141

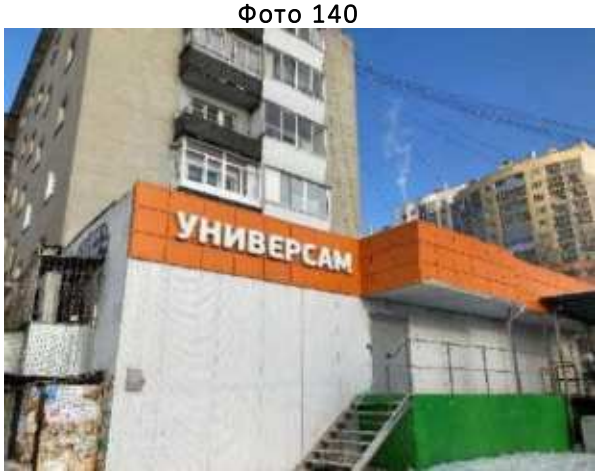


Фото 142

Фото 143

Фото 144

Фото 145

Фото 146

Фото 147

Фото 148

Фото 149

Фото 150

Фото 151

Фото 152

Фото 153

Фото 154

Фото 155

Фото 156

Фото 157

Фото 158

Фото 159

Фото 160

Фото 161

Фото 162

Фото 163

Фото 164

Фото 165

Фото 166

Фото 167

Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а.

Фото 168

Фото 169

Фото 170

Фото 171

Фото 172

Фото 173

Фото 174

Фото 175

Фото 176

Фото 177

Фото 178

Фото 179

Фото 180

Фото 181

Фото 182

Фото 183

Фото 184

Фото 185

Фото 186

Фото 187

Фото 188

Фото 189

Фото 190

Фото 191

Фото 192

Фото 193

Фото 194

Фото 195

Фото 196

Фото 197

Фото 198

Фото 199

Фото 200

Фото 201

Фото 202

Фото 203

Фото 204

Фото 205

Фото 206

Фото 207

Фото 208

Фото 209

Фото 210

Фото 211

Фото 212

Фото 213

Фото 214

Фото 215

Фото 216

Фото 217

Фото 218

Фото 219

Фото 220

Фото 221

Фото 222

Фото 223

Фото 224

Фото 225

Фото 226

Фото 227

Фото 228

Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50

Фото 229

Фото 230

Фото 231

Фото 232

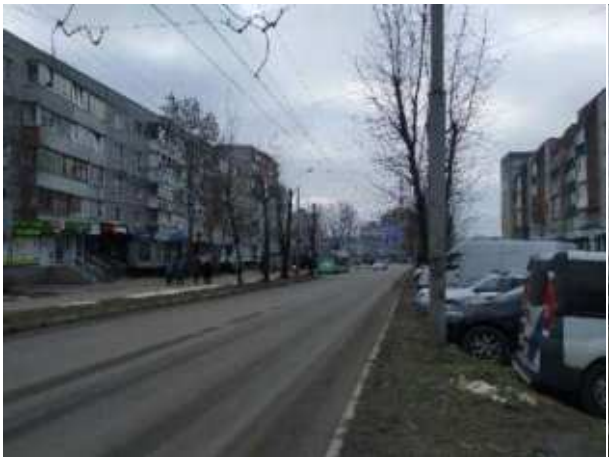


Фото 233

Фото 234

Фото 235

Фото 236

Фото 237

Фото 238

Фото 239

Фото 240

Фото 241

Фото 242

Фото 243

Фото 244

Фото 245

Фото 246

Фото 247

Фото 248

Фото 249

Фото 250

Фото 251

Фото 252

Фото 253

Фото 254

Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28
Общий вид

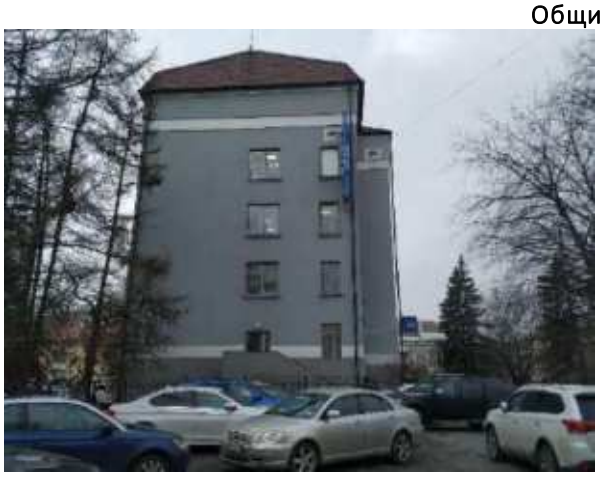


Фото 255

Фото 256

Фото 257

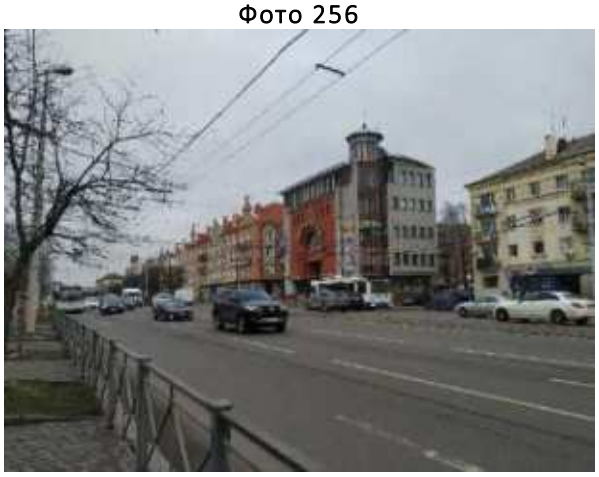


Фото 258

Фото 259

Фото 260

Фото 261

Фото 262

Фото 263

Фото 264

Фото 265

Фото 266

Фото 267

Фото 268

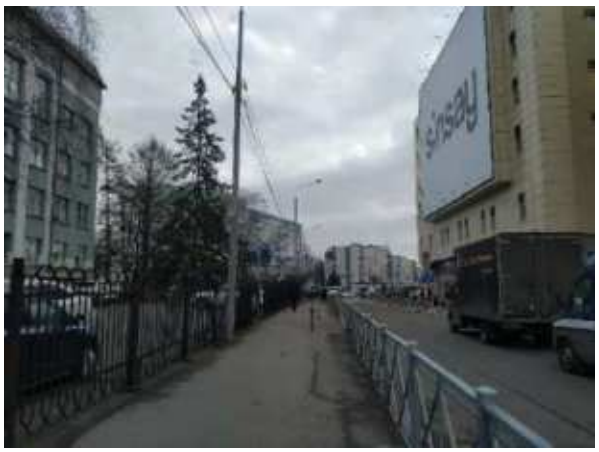


Фото 269

Фото 270

Фото 271

Фото 272

Фото 273

Фото 274

Фото 275

Фото 276

Фото 277
цоколь

Фото 278

Фото 279

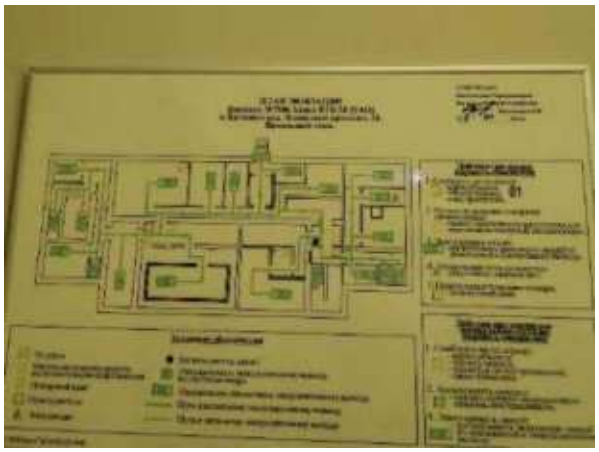


Фото 280

Фото 281

Фото 282

Фото 283

Фото 284

Фото 285

1 этаж

Фото 286

Фото 287

Фото 288

Фото 289

Фото 290

Фото 291

Фото 292

Фото 293

Фото 294

Фото 295

Фото 296

Фото 297

Фото 298

Фото 299

Фото 300

Фото 301

Фото 302

Фото 303

Фото 304

Фото 305

Фото 306

Фото 307

Фото 308

Фото 309

Фото 310

Фото 311

Фото 312

Фото 313

2 этаж

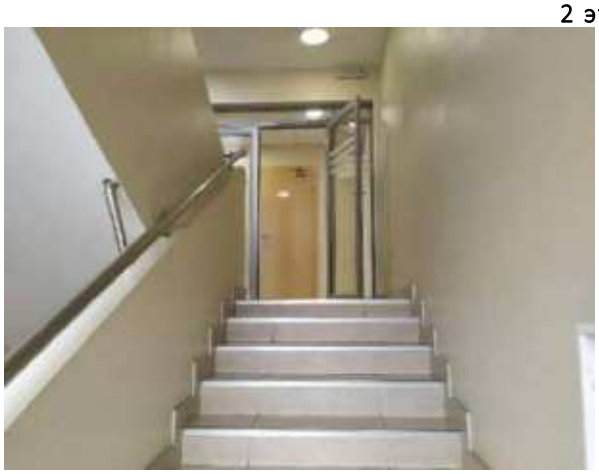


Фото 314

Фото 315

Фото 316

Фото 317

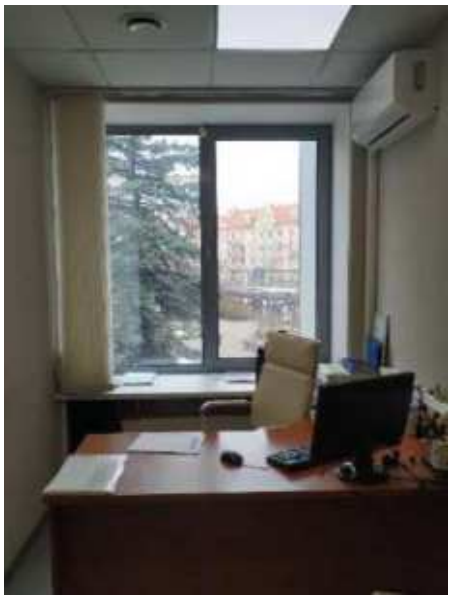


Фото 318

Фото 319

Фото 320

Фото 321

Фото 322

Фото 323

Фото 324

Фото 325

Фото 326

Фото 327

Фото 328

Фото 329

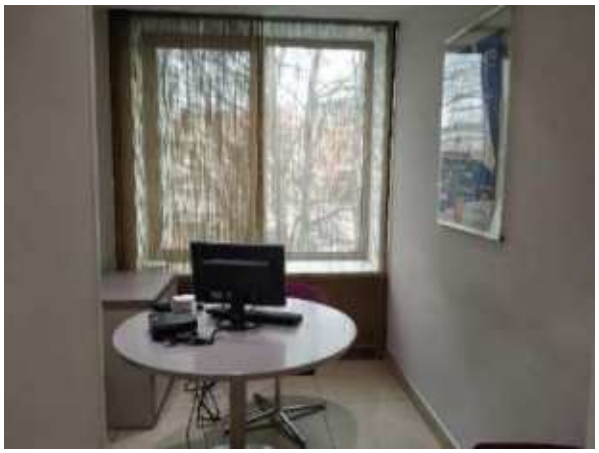


Фото 330

Фото 331

Фото 332

Фото 333

Фото 334

Фото 335

Фото 336

Фото 337

Фото 338
3 этаж

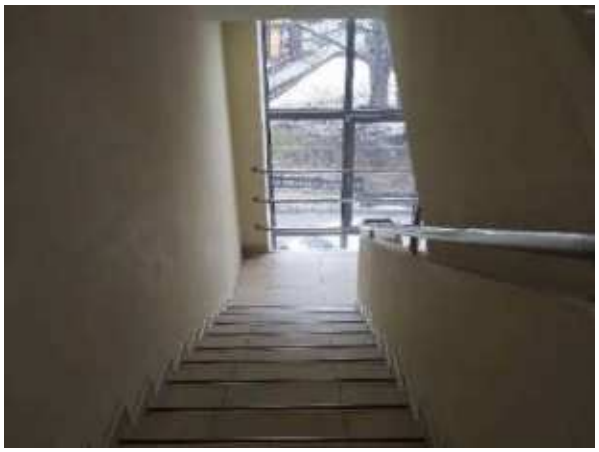


Фото 339

Фото 340

Фото 341

Фото 342

Фото 343

Фото 344

Фото 345

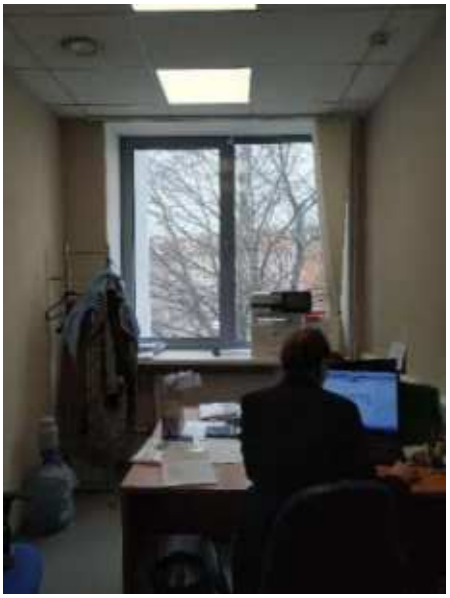


Фото 346

Фото 347

Фото 348

Фото 349

Фото 350

Фото 351

Фото 352

Фото 353

Фото 354

Фото 355

Фото 356

Фото 357

Фото 358

Фото 359

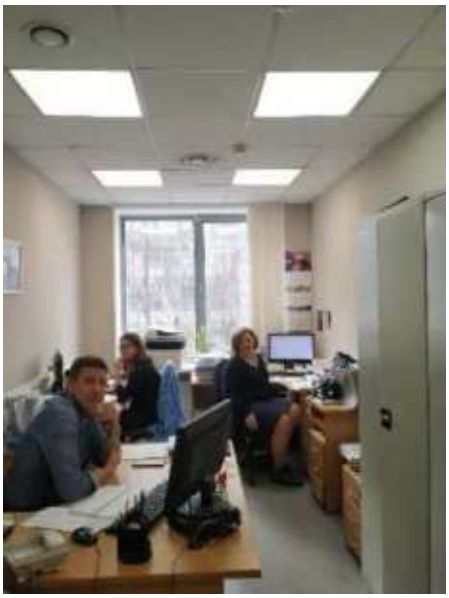


Фото 360

Фото 361

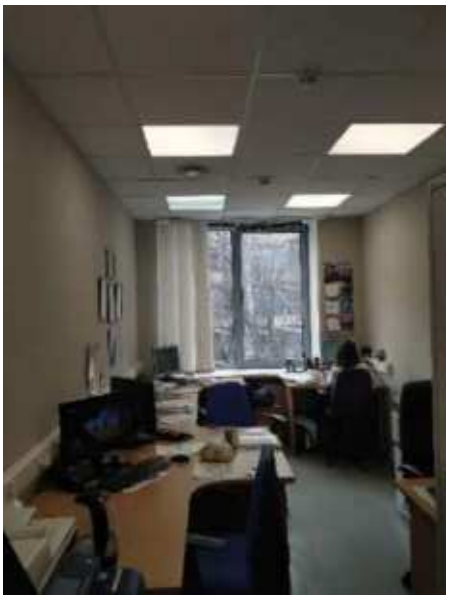


Фото 362

4 этаж и мансарда

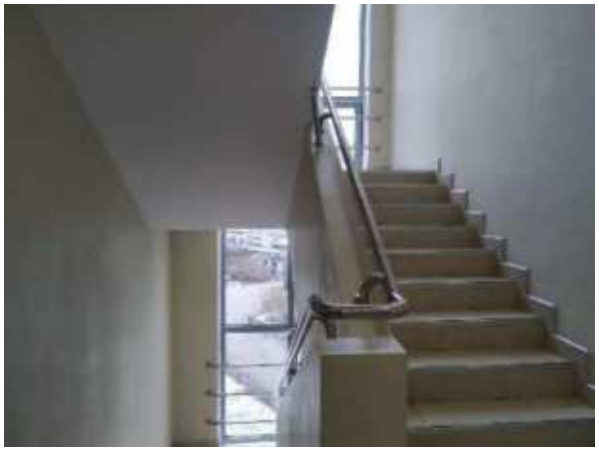


Фото 363

Фото 364

Фото 365

Фото 366

Фото 367

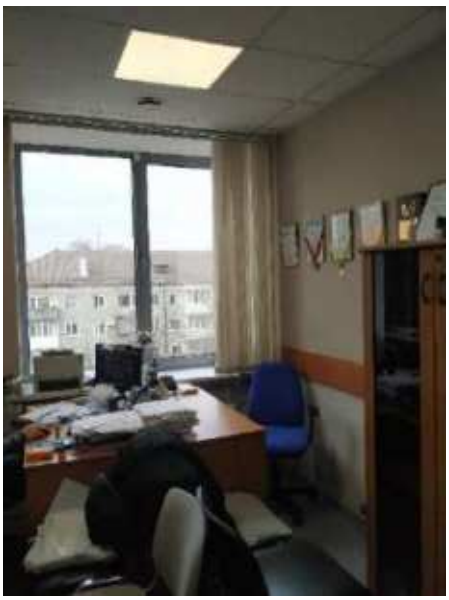


Фото 368

Фото 369

Фото 370

Фото 371

Фото 372

Фото 373

Фото 374

Фото 375

Фото 376

Фото 377

Фото 378

Фото 379

Фото 380

Фото 381

Фото 382

Фото 383

Фото 384

Фото 385

Фото 386

Фото 387
Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46

Фото 388

Фото 389

Фото 390

Фото 391

Фото 392

Фото 393

Фото 394

Фото 395

Фото 396
здание

Фото 397

Фото 398

Фото 399

Фото 400

Фото 401

Фото 402

Фото 403

Фото 404

Фото 405

Фото 406

Фото 407

Фото 408

Фото 409

Фото 410

Фото 411

Фото 412

Фото 413

Фото 414

Фото 415

Фото 416

Фото 417

Фото 418

Гараж

Фото 419

Фото 420

Фото 421

Фото 422

Фото 423

Фото 424

Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 окружение, территория, общие виды на здания

Фото 425

Фото 426

Фото 427

Фото 428

Фото 429

Фото 430

Фото 431

Фото 432

Фото 433

Фото 434

Фото 435

Фото 436

Фото 437

Фото 438

Фото 439

Фото 440

Фото 441

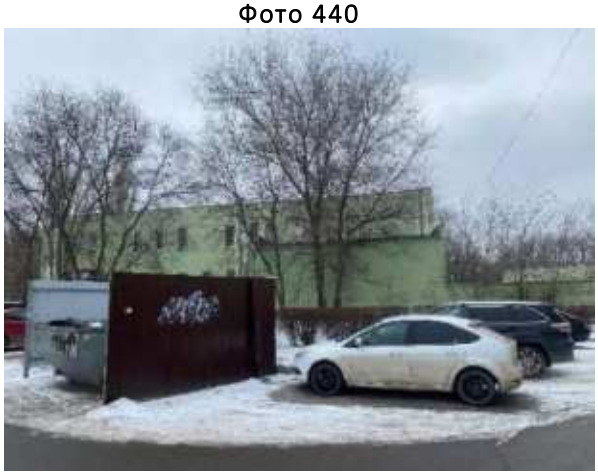


Фото 442

Фото 443

Фото 444

Фото 445

Фото 446

Фото 447

Фото 448

Фото 449

Фото 450

Фото 451

гараж

Фото 452

Фото 453

фото помещений 1го этажа основного здания

Фото 454

Фото 455

Фото 456

Фото 457

Фото 458

Фото 459

Фото 460

Фото 461

Фото 462

Фото 463

Фото 464

Фото 465

Фото 466

Фото 467

Фото 468

Фото 469

Фото 470

Фото 471

Фото 472

Фото 473

Фото 474

Фото 475

Фото 476

Фото 477

Фото 478

Фото 479

фото помещений 2го этажа основного здания

Фото 480

Фото 481

Фото 482

Фото 483

Фото 484

Фото 485

Фото 486

Фото 487

Фото 488

Фото 489

Фото 490

Фото 491

Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1.

Фото 492

Фото 493

Фото 494

Фото 495

Фото 496

Фото 497

Фото 498

Фото 499

Фото 500

Фото 501

Фото 502

Фото 503

Фото 504

Фото 505

Фото 506

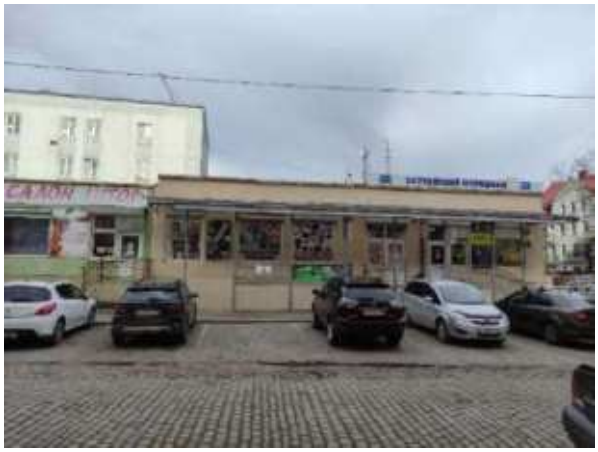


Фото 507

Фото 508

Фото 509

Фото 510

Фото 511

Фото 512

Фото 513

Фото 514

Фото 515

Фото 516

помещение

Фото 517

Фото 518

Фото 519

Фото 520

Фото 521

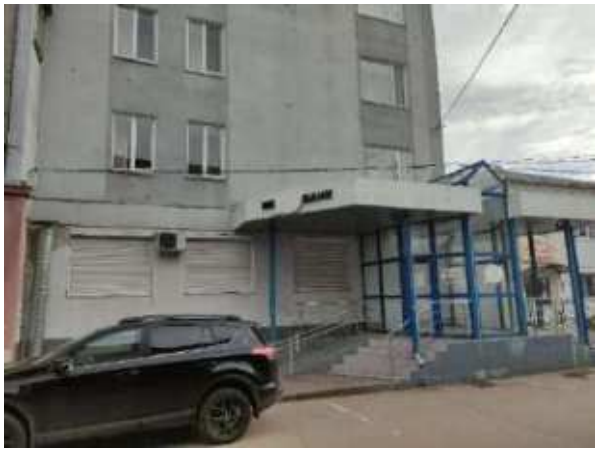


Фото 522

Фото 523

Фото 524

Фото 525

Фото 526

Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2

Фото 527

Фото 528

Фото 529

Фото 530

Фото 531

Фото 532

Фото 533

Фото 534

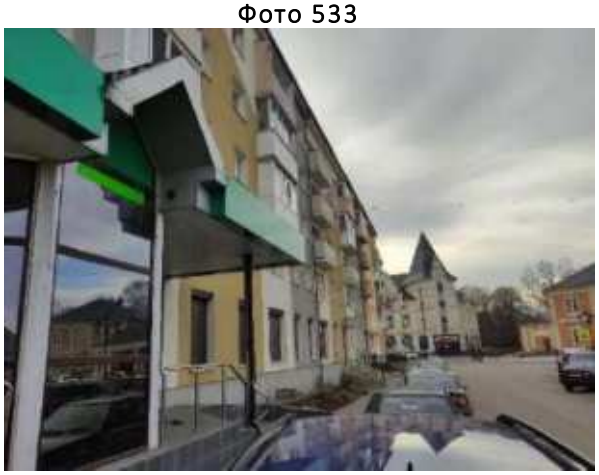


Фото 535

Фото 536

Фото 537

Фото 538

Фото 539

Фото 540

Фото 541

Фото 542

Фото 543

Фото 544

Фото 545

Фото 546

Фото 547

Фото 548

Фото 549

Фото 550

Фото 551

Фото 552

Фото 553

Фото 554

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ТОМ II
КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964075			
Кадастровый номер:		**36:14:0017603:24**	

Номер кадастрового квартала:	36:14:0017603
Дата присвоения кадастрового номера:	03.11.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 36:11:001 70 03:0024, Условный номер: 36:14:04 00 00 00:003:2001-03-212
Адрес:	Воронежская обл, р-н Лискинский, г Лиски, пр-кт Ленина, 46
Площадь:	1020 +/- 11кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2233170.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:14:0017603:207, 36:14:0017603:367
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:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964075			
Кадастровый номер:		**36:14:0017603:24**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964075			
Кадастровый номер:		**36:14:0017603:24**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или нежилого 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 необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964075				
Кадастровый номер:			**36:14:0017603:24**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 36-36-15/026/2011-052 от 08.12.2011
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	19.03.2014
		номер государственной регистрации:	36-36-15/026/2011-052
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.06.2011 по 01.04.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВК/В-С ТРАСТ", ИНН: 7703603950
		основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом" от 20.01.2014; Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0386М от 03.06.2011г. №0-1-0306М от 03.06.2011
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществленных государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964075			
Кадастровый номер:		**36:14:0017603:24**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование должности)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964075			
Кадастровый номер:		**36:14:0017603:24**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-69 Зона №			
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	438330.58	1320809.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	438331.15	1320771.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	438357.22	1320771.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	438357.17	1320802.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	438361.17	1320802.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	438361.1	1320809.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	438365.41	1320809.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	438339.16	1320809.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/510904078			
Кадастровый номер:		**36:14:0017603:207**	

Номер кадастрового квартала:	36:14:0017603
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 7719, Условный номер: 36:14:00 00 00 00:0:7719:2000-06-83
Адрес:	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, дом 46.
Площадь, м²	33.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	нежилое кирпичное гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1995
Кадастровая стоимость, руб.:	136050.95

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964078			
Кадастровый номер:		36:14:0017603:207	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:14:0017603:24
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, в состав которого входит или в пределах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаконодательствованные». Права (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрированно на данный объект недвижимости с наименованием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964878				
Кадастровый номер:			**36:14:0017603:207**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Договор собственность, № 36-36-15/026/2011-051 от 08.12.2011	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	19.03.2014	
		номер государственной регистрации:	36.36.15/026/2011-Ю51	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.06.2011 по 01.04.2026	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
		основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 20.01.2014; Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Мясоедовская недвижимость", утверждены приказом №ФЗ-1-0306М от 03.06.2011г. №ФЗ-1-0306М от 03.06.2011	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 1		Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515963139				
Кадастровый номер:			**36:14:0017603:167**	

Номер кадастрового квартала:	36:14:0017603
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 7719, Условный номер: 36:14:08:00:00:00:00:7719:2000:06:82
Адрес:	Воронежская область, г.Лиски, Проспект Ленина, 46.
Площадь, м²:	883.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	нежилое помещение основная часть
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1988
Кадастровая стоимость, руб.:	9173923.67

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515063139			
Кадастровый номер:		**50:14:0017603:367**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:14:0017603:24
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515963130				
Кадастровый номер:			**36:14:0017603:367**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 36-36-15/026/2011-050 от 08.12.2011	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	19.08.2014	
		номер государственной регистрации:	36-36-15/026/2011-050	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.06.2011 по 01.04.2026	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7709809350	
		основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 20.01.2014; Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Многоуровневая недвижимость", утвержденные приказом №8-1-0306М от 03.06.2011г. №0-1-0306М от 03.06.2011	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения прав), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(наименование недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 1		Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964175				
Кадастровый номер:			**36:33:0002401:4**	

Номер кадастрового квартала:	36:33:0002401
Дата присвоения кадастрового номера:	08.04.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 36:33:000 24 01:0004
Адрес:	Воронежская обл, г Новохоронеж, ул Парковый проезд, 8
Площадь:	1844 +/- 15кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12475176.32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:33:0002401:599, 36:33:0002401:515, 36:33:0002401:536
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:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование объекта)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964175			
Кадастровый номер:		**36:33:0002401:4**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование объекта)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964175			
Кадастровый номер:		**36:33:0002401:4**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о правах лица (лиц) заключившего договор, предусматривающий 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 о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неустановленные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964175			
Кадастровый номер:		**36:33:0002401:4**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 36-36-34/001/2011-494 от 08.12.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	20.03.2014
		номер государственной регистрации:	36-36-34/001/2011-863
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.06.2011 по 01.04.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703803950
		основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Паевым Инвестиционным Фондом" от 29.01.2014; "Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом недвижимости "Мегатрастовая недвижимость", зарегистрированы ФСФР России за №2163-94176188' от 30.06.2011
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964175			
Кадастровый номер:		**36:33:0002401:4**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964175			
Кадастровый номер:		**36:33:0002401:4**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05 Зона № Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	474067.88	1301072.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	474057.48	1301091.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	474052.77	1301088.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	474043.92	1301104.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	474013.76	1301087.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	474015.2	1301085.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	474022.52	1301072.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	474032.53	1301053.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	474035.62	1301050.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	474048.65	1301043.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	474050.57	1301043.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	474052.06	1301043.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	474052.71	1301044.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	474057.39	1301053.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	474062.93	1301064.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964073			
Кадастровый номер:		**36:33:0002401:320**	

Номер кадастрового квартала:	36:33:0002401
Дата присвоения кадастрового номера:	14.06.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 3304989, Инвентарный номер: 999, Условный номер: 36:33:00:00:00:00:999
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, проезд Парковый, д 8
Площадь, м²	1442.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	отдельно стоящее здание - ОАО МЦ "Петр Первый"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	28191446.32

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515864073			
Кадастровый номер:		36:33:0002401:526	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002401:8
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о помещении имеют статус «Актуальные незавершенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с ограничением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964873				
Кадастровый номер:			**36:33:0002401:326**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Договор собственность, № 36-36-34/001/2011-892 от 08.12.2011	
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	29.03.2014	
		номер государственной регистрации:	36-36-34/001/2011-892	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.06.2011 по 01.04.2026	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703609150	
		основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Паевым инвестиционным Фондом от 29.01.2014; Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы ФСФР России за №2164-94176388 от 30.06.2011	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществленной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 1		Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/512864176				
Кадастровый номер:			**36:33:0002401:510**	

Номер кадастрового квартала:	36:33:0002401
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 36:33:00-00-00:00:895\2, Инвентарный номер: 895\2
Адрес:	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 6
Площадь, м²:	64.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	отдельно стоящее здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1653033.74

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964176			
Кадастровый номер:		36:33:0002401:519	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002401:4
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о площади, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незастандартизированные». Права (ограничение прав, обременение объекта недвижимости) зарегистрированы на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/513964176				
Кадастровый номер:			**39:13:010313:797**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 39-39-34/001/2011-893 от 08.12.2011	
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
	вид:		Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:		20.03.2014	
	номер государственной регистрации:		39-39-34/001/2011-893	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 30.06.2011 по 01.04.2026	
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ЯНТАРЬ ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Паевым Инвестиционным Фондом от 20.01.2014г; Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом недвижимости "Межпрактика недвижимость", зарегистрированы ФСФР России за №2164-94176186 от 30.06.2011	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществленных государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г, поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
недвижимости				
Лист № ___ Раздела 1		Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/513964263				
Кадастровый номер:			**39:13:010313:797**	

Номер кадастрового квартала:	39:13:010313
Дата присвоения кадастрового номера:	18.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 27:239:001:004454630:0001:20068, Кадастровый номер: 39:13:010313:0004:27:239:001:003333130:0001:20068, Условный номер: 39:13:01 03 13:0004:27:239:001:003333130:0001:20068
Адрес:	Калининградская область, р-н Черняховский, г Черняховск, ул Театральная, д 2
Площадь:	43.63
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	16281584.59

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966263			
Кадастровый номер:		39:13:010313:797	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:13:010313:94
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровых номерах:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного фонда социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966263			
Кадастровый номер:		39:13:010313:797	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966263				
Кадастровый номер:			**38:13:010313:757**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 39-39-06/340/2011-345 от 22.11.2011	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	17.03.2014	
		номер государственной регистрации:	39-39-06/340/2011-345	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до истечения срока действия договора доверительного управления Фондом	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703605950	
		основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о поступивших, но не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществленных государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966026			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:0**	

Номер кадастрового квартала:	39:14:010607
Дата присвоения кадастрового номера:	08.04.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Балтийск, пр-кт Ленина, 23 а
Площадь:	500 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1812385
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:14:010607:30
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:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966026			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:8**	

Категория земель:	**Земли населённых пунктов**
Виды разрешенного использования:	для размещения офисного здания
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о частях, водных объектах и обособленных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966026			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:8**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятом(ых) или заключенном договоре, 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 о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные невосстановленные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрированное на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515960026				
Кадастровый номер:			**38:14:010607:0**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 38-38-02/366/2011-314 от 08.12.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	04.04.2014
		номер государственной регистрации:	38-38-02/366/2011-314
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.07.2011 по 01.04.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603958
		основание государственной регистрации:	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Наложенные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515960026			
Кадастровый номер:		**38:14:010607:0**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966026			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:8**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	348179.7	1150088.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	348185.66	1150105.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	348175.81	1150120.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	348161.75	1150096.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

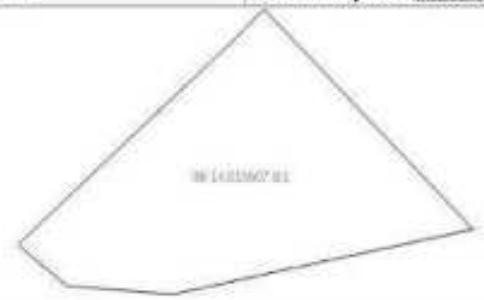
М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966026			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:8**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **39:14:010607:8/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966026			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:0**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **39:14:010607:0/2**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966026			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:0**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничений в использовании или ограничения прав на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № б/н от 07.09.2018, срок действия: 27.09.2018
2	34	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № АЗ-28-8362 от 29.11.2021, срок действия: 23.12.2021

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(сведения недоступны)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966026			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:0**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	348179.7	1150088.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	348193.66	1150103.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	348193.66	1150103.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	348191.09	1150100.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	348191.26	1150105.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	348190.55	1150102.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	348190.64	1150101.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	348193.33	1150103.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	348192.87	1150103.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	348191.88	1150103.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	348191.04	1150103.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	348178.58	1150089.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(сведения недоступны)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966026			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:0**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	348179.7	1150088.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	348193.66	1150103.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	348193.66	1150103.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	348191.09	1150100.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	348191.26	1150105.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	348190.55	1150102.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	348190.64	1150101.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	348193.33	1150103.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	348191.87	1150103.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	348191.88	1150103.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	348191.04	1150103.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	348178.58	1150089.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515965467			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:30**	

Номер кадастрового квартала:	39:14:010607
Дата присвоения кадастрового номера:	11.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2-35-2, Кадастровый номер: 39:14:01.08.07.0016:35-2.A:II-1,1:0000 (, Кадастровый номер: 39:14:010607:0:1
Адрес:	Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23в
Площадь, м²:	348.1
Наименование:	Нежилое здание
Назначение:	Дополнительный офис АКБ "Инвестбанк" (ОАО)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1952
Кадастровая стоимость, руб.:	10838603.85

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515965467			
Кадастровый номер:		**39:14:010607:30**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:14:010607:8
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	**39:14:010607:135**
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о жизненном цикле имеют статус «Актуальные невостребованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515965467					
Кадастровый номер:				39:14:010607:30	
1. Правообладатель (правообладатели):				1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:				2.1. Данная собственность, № 39-39-02/200/2011-901 от 08.12.2011, 1/1	
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:					
	3.1.1	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:		04.02.2015	
		номер государственной регистрации:		39-39/002-39-39/002/006/2015-833/1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 29.11.2019 года	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЭНЕРГОТРАНСБАНК" акционерное общество, ИНН: 3906000301	
		основание государственной регистрации:		"Договор аренды" №МН-1-1/81114 от 18.11.2014	
	3.1.2	вид:		Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:		04.04.2014	
		номер государственной регистрации:		39-39-02/200/2011-901	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.07.2011 по 01.04.2026	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703803950	
		основание государственной регистрации:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515965467					
Кадастровый номер:				39:14:010607:30	

1.	Правообладатель (правообладатели):			1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.2. не зарегистрировано
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:		24.12.2015
		номер государственной регистрации:		39-39/002-39-013/003/2015-474/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.09.2015 по 29.11.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"Офекс", ИНН: 3901502795
		основание государственной регистрации:		Договор субаренды нежилого помещения №* от 14.09.2015
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ___ Раздела 7		Всего листов раздела 7: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___	
24.01.2023 № 99/2023/515965467						
Кадастровый номер:				**39:14:010607:30**		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	39:14:010607:136	Этаж № 1	н1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	90

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г, поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515963742			
Кадастровый номер:		**39:15:121543:287**	

Номер кадастрового квартала:	39:15:121543
Дата присвоения кадастрового номера:	07.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 39:15:121543:0007:18540/А:П1:00001
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом 1
Площадь:	206.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	**данные отсутствуют**
Кадастровая стоимость, руб.:	10609581.78

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(наименование объекта)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515963742			
Кадастровый номер:		39:15:121543:287	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:121543:38
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного дома социального использования или маневренного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(наименование объекта)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515963742			
Кадастровый номер:		39:15:121543:287	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о кадастровом инженере, который выполнял кадастровые работы. Уникальный реестровый номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров – А-3094, дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр – 29.03.2016 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515963742				
Кадастровый номер:			**39:15:121543:287**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2-1- Долевая собственность, № 39-39-01/305/2011-916 от 08.12.2011, 1/1	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	13.01.2016	
		номер государственной регистрации:	39-39.001-39.001.033/2015-1017/2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.01.2016 по 20.09.2023	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Транснефть-Балтика", ИНН: 7709129705	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды №МН-1-281015 от 28.10.2015	
	3.1.2.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	08.12.2011	
		номер государственной регистрации:	39-39-01/305/2011-916	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТЕКСТ", ИНН: 7703403959	
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества № от 08.11.2011	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществленных государственной регистрации сделок, прав, ограничении прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**39:15:132320:5**	

Номер кадастрового квартала:	39:15:132320
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 39:15:1323200004
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28
Площадь:	2725 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14230576.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:132320:7
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:132320:1, 39:15:132320:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под существующее административное здание
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территорий объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о правовом акте (акте) 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 о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неисследительствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрированное на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927					
Кадастровый номер:				**39:15:132320:5**	
1.	Правообладатель (правообладатели):			1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.1. Долевая собственность, № 39-39-01/017/2012-211 от 14.02.2012	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	3.1.1.	вид:		Иные ограничения (обременения) прав	
		дата государственной регистрации:		14.02.2012	
		номер государственной регистрации:		39-39-01/328/2007-634	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		основание государственной регистрации:		"Кадастровый план земельного участка (выписка из земельного кадастра)" №15/07-1-17757 от 28.12.2007, Территориальный отдел №2 Управления Росимущества по Калининградской области	
	3.1.2.	вид:		Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:		14.02.2012	
		номер государственной регистрации:		39-39-01/017/2012-211	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.02.2012 по 01.04.2026	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7718803959	
		основание государственной регистрации:		от 25.01.2012; "Договор купли-продажи недвижимости" №МН-1-2501 от 25.01.2012	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:				

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**39:15:132320:5**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**39:15:132320:5**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка
Система координат: МСК-05
Зона 1

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	354671.25	1189349.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	354672.88	1189411.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	354647.98	1189432.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	354645.07	1189429.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	354638.89	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	354637.72	1189434.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354633.11	1189353.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование единицы)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**39:15:132320:5**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **39:15:132320:5/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование единицы)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**39:15:132320:5**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **39:15:132320:5/4**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**39:15:132320:5**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **39:15:132320:5/5**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**39:15:132320:5**	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	353	
4	186	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 28.06.2017
5	167	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 28.06.2017

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	354638.09	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	354638.09	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354643.11	1189363.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	354638.78	1189362.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	354638.72	1189355.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	354643.37	1189354.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	354650.33	1189353.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	354651.23	1189351.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	354659.61	1189350.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	354671.33	1189352.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	354671.45	1189357.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	354651.3	1189357.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	354639.39	1189359.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	354638.9	1189360.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	354638.86	1189362.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	354642.18	1189426.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	354640.79	1189430.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	354640.86	1189433.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	354638.91	1189435.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	354638.78	1189429.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	354638.16	1189426.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	354636.85	1189362.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	354636.91	1189358.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	354637.81	1189358.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	354635.18	1189358.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	354633.65	1189363.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	354653.55	1189351.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	354653.32	1189351.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	354652.73	1189352.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	354651.6	1189353.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	354650.52	1189354.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	354649.17	1189357.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	354639.26	1189357.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
38	3546638.55	1189358.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	3546638.23	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	3546640.92	1189413.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	3546641.06	1189426.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	3546640.51	1189427.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	3546641.13	1189428.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	3546640.78	1189433.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	3546638.64	1189434.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	3546639.08	1189429.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	3546638.61	1189428.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	3546639.43	1189427.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	3546638.06	1189426	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	3546638.92	1189413.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	3546636.23	1189360.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	3546636.74	1189357.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	3546637.27	1189357.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	3546638.19	1189356.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
55	3546639.51	1189355.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	3546639.9	1189352.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	3546651.13	1189351.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	3546651.47	1189351.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	3546653.87	1189351.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	3546653.51	1189352.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	3546652.77	1189353.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	3546651.96	1189354.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	3546650.63	1189354.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	3546640.29	1189357.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	3546639.04	1189358.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	3546638.62	1189356.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	3546638.53	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	3546641.22	1189413.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	3546641.6	1189426.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	3546640.28	1189429.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	3546640.69	1189433.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
72	354638.1	1189434.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	354638.29	1189429.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	354638.59	1189429.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	354638.22	1189413.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	354636.53	1189360.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	354637.01	1189358.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	354637.51	1189357.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	354638.36	1189356.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	354639.63	1189355.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	354640.01	1189352.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	354651.36	1189351.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	354651.51	1189351.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-05 Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	354638.69	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	354638.69	1189435.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354633.11	1189353.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	354638.78	1189352.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	354638.72	1189354.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	354643.37	1189354.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	354650.33	1189353.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	354651.23	1189351.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	354650.61	1189350.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	354671.33	1189352.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	354671.45	1189357.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	354641.3	1189357.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	354639.29	1189359.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	354638.9	1189360.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	354638.86	1189362.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	354642.18	1189426.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	3546040.79	1189430.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	3546040.86	1189433.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	3546038.91	1189435.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	3546030.78	1189429.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	3546040.16	1189426.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	3546036.85	1189362.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	3546030.91	1189359.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	3546037.81	1189350.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	3546035.18	1189348.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	3546032.65	1189263.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	3546033.55	1189351.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	3546033.32	1189351.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	3546032.73	1189352.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	3546031.6	1189353.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	3546030.52	1189354.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	3546040.17	1189357.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	3546038.26	1189357.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
38	3546038.55	1189358.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	3546038.23	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	3546040.92	1189413.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	3546041.06	1189420.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	3546040.51	1189427.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	3546041.12	1189429.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	3546040.78	1189432.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	3546038.64	1189434.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	3546039.08	1189429.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	3546038.61	1189428.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	3546038.43	1189427.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	3546039.06	1189426	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	3546038.92	1189413.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	3546036.23	1189360.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	3546036.74	1189357.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	3546037.27	1189357.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	3546038.18	1189358.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
55	3546539.51	1189350.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	3546549.9	1189352.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	3546551.33	1189351.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	3546561.17	1189354.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	3546553.87	1189351.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	3546553.51	1189353.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	3546552.77	1189353.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	3546551.96	1189354.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	3546550.63	1189354.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	3546540.29	1189357.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	3546539.04	1189358.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	3546538.62	1189359.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	3546538.53	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	3546541.22	1189413.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	3546543.6	1189426.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	3546540.26	1189429.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	3546540.09	1189433.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
72	3546538.1	1189434.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	3546538.29	1189429.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	3546539.59	1189425.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	3546539.22	1189413.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	3546536.53	1189360.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	3546537.01	1189359.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	3546537.51	1189357.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	3546538.38	1189356.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	3546539.63	1189355.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	3546540.01	1189352.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	3546551.36	1189351.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	3546551.51	1189351.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**39:15:132320:5**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 5

Система координат: МСК-05

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	354638.09	1189405.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	354638.09	1189405.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354633.11	1189363.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	354638.78	1189362.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	354638.72	1189355.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	354643.37	1189354.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	354650.33	1189353.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	354651.23	1189351.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	354659.61	1189350.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	354671.33	1189352.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	354671.45	1189357.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	354641.3	1189362.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	354639.39	1189368.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	354638.9	1189380.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	354638.86	1189382.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	354643.18	1189426.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**39:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	354640.79	1189430.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	354640.86	1189433.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	354638.91	1189435.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	354638.78	1189429.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	354640.16	1189426.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	354636.85	1189362.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	354638.91	1189359.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	354637.81	1189358.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	354635.18	1189358.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	354633.65	1189363.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	354653.55	1189351.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	354653.32	1189351.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	354650.73	1189352.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	354651.6	1189353.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	354650.52	1189354.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	354640.17	1189357.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	354639.26	1189357.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
38	354638.55	1189358.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	354638.23	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	354640.92	1189413.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	354641.00	1189426.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	354640.51	1189427.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	354641.17	1189429.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	354640.78	1189433.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	354639.64	1189434.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	354639.06	1189429.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	354638.61	1189428.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	354638.43	1189427.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	354639.06	1189426	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	354638.92	1189413.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	354636.23	1189360.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	354636.74	1189357.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	354637.27	1189357.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	354638.19	1189356.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		**38:15:132320:5**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
55	354639.51	1189355.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	354649.9	1189352.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	354651.13	1189351.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	354651.17	1189351.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	354653.87	1189351.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	354653.51	1189352.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	354652.77	1189353.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	354651.96	1189354.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	354650.63	1189354.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	354640.29	1189357.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	354639.04	1189358.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	354638.62	1189359.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	354638.53	1189360.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	354641.22	1189413.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	354641.6	1189426.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	354640.28	1189428.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	354640.09	1189433.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964927			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
72	354638.1	1189431.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	354638.29	1189429.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	354639.59	1189425.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	354639.22	1189413.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	354636.53	1189360.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	354637.01	1189358.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	354637.51	1189357.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	354638.38	1189356.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	354639.63	1189355.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	354650.01	1189352.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	354651.26	1189351.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	354651.51	1189351.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966262			
Кадастровый номер:		39:15:132320:7	

Номер кадастрового квартала:	39:15:132320
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 4484, Кадастровый номер: 39:15:132320:0001:4484\A
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 78
Площадь, м²	2299.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1963
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7573106.27

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515866262			
Кадастровый номер:		39:15:132320:7	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:132320:5
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименованиях имеют статус «Актуальные невосстановленные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966282				
Кадастровый номер:			**39:15:132320:7**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 39-39-01/017/2012-212 от 14.02.2012, 1/1	
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	21.05.2014	
		номер государственной регистрации:	39-39-01/027/2014-705	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.05.2014 по 31.03.2029	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк ВТБ 24", ИНН: 7710353606	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды №2979 от 19.05.2014	
	3.1.2	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	14.02.2012	
		номер государственной регистрации:	39-39-01/017/2012-212	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.02.2012 по 01.04.2026	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
		основание государственной регистрации:	№* от 25.01.2012; Договор купли-продажи недвижимости №5084-1-2501 от 25.01.2012	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки о отчуждении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г, поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 1		Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964415				
Кадастровый номер:			**39:15:150851:226**	

Номер кадастрового квартала:	39:15:150851
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 39-39-01/306/2008-867
Адрес:	Калининградская область, г. Калининград, ул. Громовой, д. 40-50, лит. V1
Площадь:	39.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1869479.15

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515064415			
Кадастровый номер:		39:15:130851:226	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:130851:57
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного фонда социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515064415			
Кадастровый номер:		39:15:130851:226	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/513964415			
Кадастровый номер:		**39:15:150851:226**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 39-39-01/305/2011-917 от 08.12.2011, 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	08.12.2011
		номер государственной регистрации:	39-39-01/305/2011-917
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"БЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603960
		основание государственной регистрации:	"Акт приема-передачи недвижимого имущества" № * от 08.11.2011
	3.1.2.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:	11.04.2017
		номер государственной регистрации:	39:15:150851:226-39/001/2017-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.04.2017 по 20.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЭНЕРГОТРАНСБАНК" акционерное общество, ИНН: 3906000008
		основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №МН-1-230910 от 23.09.2010
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществленном государственном учете права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/513964523			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:176**	

Номер кадастрового квартала:	39:16:010516
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2-3654, Кадастровый номер: 39:16:010516:0:6/1
Адрес:	Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Ягодная, д. 1, пом IV
Площадь:	25 кв.м
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	314650.07

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(наименование должности)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964923			
Кадастровый номер:		38:16:018516:176	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	38:16:018516:187
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного фонда социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(наименование должности)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964923			
Кадастровый номер:		38:16:018516:176	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Признак не инициализированных в Юстиции объектов: Не инициализирован. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964023				
Кадастровый номер:			**39:16:010516:176**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2-1. Долевая собственность, № 39-39-05/343/2011-607 от 23.11.2011, 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	14.03.2014
		номер государственной регистрации:	39-39-05/343/2011-607
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.07.2011 по 01.04.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"БЕЛЭС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
		основание государственной регистрации:	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о лицах, в отношении которых зарегистрированы заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, споры в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществленных государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966167			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:560**	

Номер кадастрового квартала:	39:16:010516
Дата присвоения кадастрового номера:	22.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Советск, ул Искры
Площадь:	1064 +/- 114 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2620738.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:16:010516:107
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:16:010516:493
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966167			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:560**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Магазины, Бытовое обслуживание, Спорт, Обслуживание жилой застройки
Сведения о кадастровом инженере:	Семенит Анна Ярославовна №38-10-53
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966167			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:560**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта (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 жилого дома социального использования или жилого 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"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 38:16:010516:566, 38:16:010516:567, 38:16:010516:572. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незапрещенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966167			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:560**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Сурикова Оксана Вячеславовна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 39:16:010516:560-39/005/2017-4 от 03.10.2017, 17857/1000000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Дмитриева Татьяна Анатольевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 39:16:010516:560-39/005/2017-3 от 03.10.2017, 13278/1000000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966167			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:560**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.3.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕЖОТРАСЛЕВАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ", ИНН: 7701711439
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.3.	Долевая собственность, № 39:16:010516:560-39/005/2017-2 от 03.10.2017, 197368/1000000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.3.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	03.10.2017	
		номер государственной регистрации:	39:16:010516:560-39/005/2017-5	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.07.2011 по 01.04.2026	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703803930	
		основание государственной регистрации:	"Договор купли-продажи земельного участка, заключен с администрацией МО "Советский городской округ" Калининградской области" №08 от 08.04.2013	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.4.	Алексеров Эдмонд Гидаят Оглы
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.4.	Долевая собственность, № 39:16:010516:560-39/021/2020-7 от 14.12.2020, 68045/1000000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966167			
Кадастровый номер:		38:16:010516:560	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Гончаров Юрий Денисович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5.	Долевая собственность, № 38:16:010516:560-38/027/2021-10 от 18.03.2021, 764652/1000000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Договор(ы) участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966167			
Кадастровый номер:		38:16:010516:560	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515906387			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:560**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395083.62	1278014.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395093.84	1278057.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395091.7	1278057.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395095.3	1278072.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395096.58	1278078.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	395082.95	1278081.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395065.81	1278084.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395065.53	1278083.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395081.0	1278080.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395081.38	1278078.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395079.32	1278067.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395081.29	1278067.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395079.65	1278059.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395080.87	1278059.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395080.32	1278056.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515906387			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:560**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	395078.78	1278057.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395078.01	1278053.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395076.76	1278047.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395075.39	1278041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395078.6	1278042.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395070.65	1278042.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395068.64	1278042.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395068.48	1278042.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395065.87	1278042.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395063.59	1278033.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	395068.03	1278032.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395067.27	1278030.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	395071.04	1278029.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395067.72	1278014.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395076.58	1278012.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966107			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:560**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	393077.3	1278015.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

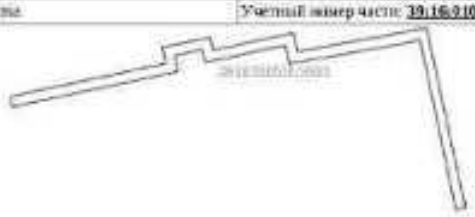
М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966107			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:560**	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:16:010516:560/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966107			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:560**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	60	Иные ограничения (обременения) прав

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966167			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:560**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 1
Система координат: МСК-05 Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	395082.95	1278081.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395066.81	1278084.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395065.52	1278082.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395061.8	1278080.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395081.39	1278070.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395079.52	1278067.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395081.29	1278067.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395079.65	1278059.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395080.87	1278058.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395080.32	1278056.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395078.78	1278057.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395076.01	1278053.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395076.76	1278052.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395075.89	1278041.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395082.05	1278060.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	395080.83	1278060.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515966167			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:560**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
34	395082.47	1278060.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395080.67	1278068.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395076.37	1278041.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395079.55	1278055.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	395081.1	1278055.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967188			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер кадастрового квартала:	39:16:010516
Дата присвоения кадастрового номера:	22.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 39:005/006/2017-2566
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Советск, ул Искры
Площадь:	804 +/- 7кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3706,32.18
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:16:010516:201, 39:16:010516:531
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:16:010516:403
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967188			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под промышленные и коммунальные предприятия, складские организации
Сведения о кадастровом инженере:	Сивицкая Анна Ярославовна №39-10-53
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

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"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 39:16:010516:569, 39:16:010516:779. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "НИТАРЬЭНЕРГО", ИНН: 3903007130
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 39:16:010516:561-39/005/2017-2 от 03.10.2017, 43147/1000000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕЖОТРАСЛЕВАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ", ИНН: 7701711439
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	Долевая собственность, № 39:16:010516:561-39/005/2017-3 от 03.10.2017, 30657/1000000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		03.10.2017
		номер государственной регистрации:		39:16:010516:561-39/005/2017-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.07.2011 по 01.04.2026
		лицо, в пользу которого устанавливено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
		основание государственной регистрации:		"Договор купли-продажи земельного участка, заключен с администрацией МО "Советский городской округ" Калининградской области №06 от 08.04.2013
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.3.	Захревская Ольга Юрьевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.3.	Долевая собственность, № 39:16:010516:561-39/005/2017-1 от 03.10.2017, 926396/1000000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		39:16:010516:561	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05 Зона № Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	395067.72	1278014.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395051.95	1278017.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278008.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05 Зона № Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395051.1	1277975.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277981.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277980.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277982.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967389			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **38:16:010516:561/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

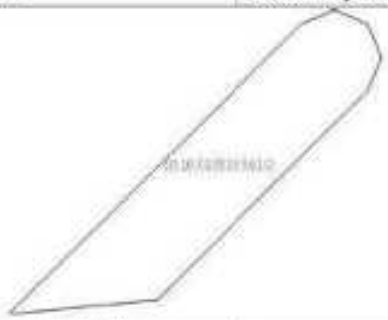
М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967389			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **38:16:010516:561/2**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **38:16:010516:561/3**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

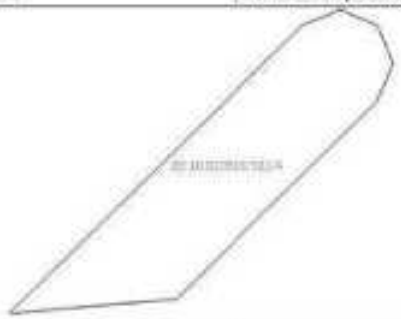
М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **38:16:010516:561/4**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

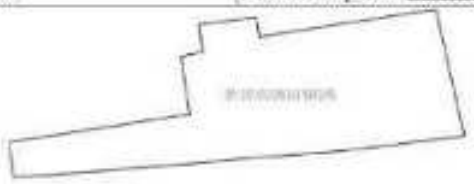
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967188			
Кадастровый номер:		**19:16:010516:561**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **19:16:010516:561/5**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967188			
Кадастровый номер:		**19:16:010516:561**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **19:16:010516:561/6**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	202	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 18.09.2017
2	16	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Перечень зданий и сооружений ПОЭ и Э "Калининградэнерго" по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" № б/н от 28.07.2000, срок действия: 18.09.2017
3	72	Иные ограничения (обременения) прав
4	14	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Перечень зданий и сооружений ПОЭ и Э "Калининградэнерго" по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" № б/н от 28.07.2000, срок действия: 18.09.2017
5	354	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № ОКН-2103 от 29.07.2019, срок действия: 08.08.2019
6	37	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Письменное обращение № ОКН-2103 от 29.07.2019, срок действия: 08.08.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-09

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395066.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395066.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395051.95	1278017.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395060.89	1278002.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395062.31	1278002.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395059.16	1278002.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	395056.2	1278002.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395054.25	1278000.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	395052.15	1277976.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395050.89	1277974.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277998.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	395059.71	1277999.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395060.01	1277999.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	395059.71	1278000.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395059	1278000.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395056.3	1278000.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395053.9	1277996	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395055.35	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	395056.02	1278003.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	395056.14	1278005.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	395056.93	1278007.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	395055.1	1278008.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	395054.17	1278009.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
43	395052.67	1278010.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	395053.72	1277978.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	395059.12	1277999.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	395059.41	1278000.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	395060.11	1278000.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	395058.4	1278001.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	395057.7	1278000.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	395053.99	1277997.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	395067.69	1278014.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	395056.07	1278016.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	395053.6	1277992.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395051.95	1278017.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395060.64	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395060.64	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.26	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.26	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395065.89	1278002.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395062.31	1278002.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395059.18	1278002.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	395056.2	1278007.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395054.25	1278000.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	395052.35	1277976.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395053.89	1277974.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277992.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	395050.71	1277999.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395048.01	1277999.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	395059.71	1278000.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395059	1278000.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395058.3	1278000.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395053.9	1277996	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395053.35	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	395058.02	1278003.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	395056.14	1278005.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	395055.93	1278007.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	395055.1	1278008.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	395054.17	1278009.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
43	395052.87	1278010.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	395053.72	1277978.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	395059.12	1277999.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	395059.41	1278000.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	395060.11	1278000.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	395058.4	1278001.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	395057.7	1278000.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	395054.59	1277997.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	395067.69	1278014.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	395056.07	1278016.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	395063.6	1277990.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967188			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
57	395052.21	1277975.	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967188			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 3

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395051.95	1278012.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395056.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395056.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.64	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.64	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395066.89	1278002.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395067.31	1278002.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395058.18	1278002.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	395056.2	1278002.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395054.25	1278000.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	395052.35	1277976.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395053.89	1277974.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277972.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	395059.71	1277999.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395060.61	1277999.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	395058.71	1278000.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395059	1278000.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395058.1	1278000.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395053.9	1277996	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395055.35	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	395056.02	1278003.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	395096.14	1278005.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	395055.93	1278007.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	395055.1	1278008.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	395054.17	1278009.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
43	395052.87	1278010.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	395053.72	1277978.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	395059.12	1277999.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	395059.41	1278000.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	395059.11	1278000.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	395058.4	1278001.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	395057.7	1278000.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	395053.99	1277997.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	395067.69	1278014.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	395056.07	1278016.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	395053.6	1277997.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967188			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
57	395052.21	1277875	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967188			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 6

Система координат: МСК-05

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.20	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395066.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395066.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395051.95	1278017.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395054.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.28	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395065.89	1278002.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395062.31	1278002.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395059.18	1278002.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	395056.2	1278002.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395054.25	1278000.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	395052.35	1277976.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395053.89	1277974.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277992.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	395050.71	1277999.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395060.01	1277999.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	395059.71	1278000.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395059	1278000.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395058.3	1278000.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395053.9	1277998	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395055.35	1277999.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	395058.02	1278005.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	395056.14	1278006.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	395056.93	1278007.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	395055.1	1278008.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	395054.17	1278009.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
43	395052.67	1278010.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	395053.72	1277978.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	395059.12	1277999.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	395059.41	1278000.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	395059.11	1278000.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	395058.4	1278001.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	395057.7	1278000.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	395053.99	1277997.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	395067.69	1278014.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	395056.07	1278016.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395058.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395058.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	395053.6	1277992.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 5

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	395066.28	1277992.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277997.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277997.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395051.95	1278017.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515867180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.35	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.35	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.63	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.63	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515867180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395055.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277992.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395060.89	1278002.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395062.31	1278002.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395058.18	1278002.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	395056.2	1278002.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395054.25	1278000.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	395052.15	1277976.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395053.89	1277974.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277992.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	395059.71	1277999.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395060.01	1277999.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	395058.71	1278000.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395059	1278000.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395058.3	1278000.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395063.9	1277996	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395055.35	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	395056.02	1278003.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	395056.14	1278005.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	395055.93	1278007.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	395055.1	1278008.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	395054.17	1278009.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
43	395052.87	1278010.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	395053.72	1277976.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	395058.12	1277999.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	395059.41	1278000.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	395058.11	1278000.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	395058.4	1278001.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	395057.7	1278000.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	395053.89	1277997.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	395067.69	1278014.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	395056.07	1278026.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278026.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395056.01	1278026.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	395053.6	1277992.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967188			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967188			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 6

Система координат: МСК-03

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395066.28	1277952.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	395066.28	1277952.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277957.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395066.99	1277957.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277957.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395065.15	1277957.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395065.88	1278002.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395066.11	1278003.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395051.95	1278017.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395051.02	1278011.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395050.81	1278009.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	395052.33	1278009.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	395053.15	1278008.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	395053.83	1278008.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	395054.47	1278006.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	395054.63	1278005.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	395053.86	1277995.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	395052.37	1277980.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	395052.1	1277975.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	395053.58	1277974.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395053.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	395053.43	1277974.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	395058.04	1277991.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	395063.36	1277990.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277990.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	395063.74	1277990.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	395065.89	1278002.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	395062.31	1278002.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	395060.18	1278002.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	395056.2	1278002.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	395054.25	1278000.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	395052.15	1277976.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	395053.89	1277974.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	395053.6	1277992.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	395058.71	1277999.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	395060.01	1277999.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	395059.71	1278000.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	395059	1278000.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	395058.3	1278000.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	395053.9	1277996	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	395055.26	1277995.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	395056.02	1278003.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	395056.14	1278005.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	395055.93	1278007.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	395055.1	1278008.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	395054.17	1278009.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515967180			
Кадастровый номер:		**38:16:010516:561**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
43	395052.87	1278003.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	395053.72	1277978.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	395053.72	1277994.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	395059.12	1277999.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	395059.41	1278003.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	395058.11	1278000.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	395058.4	1278001.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	395057.7	1278000.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	395053.99	1277997.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	395067.69	1278014.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	395066.07	1278016.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395066.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	395066.01	1278016.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	395053.6	1277992.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	395052.56	1277980.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	395052.21	1277975	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/51586/180			
Кадастровый номер:		**39:16:010516:501**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
57	393052.21	1277875	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023 г, поступившего на рассмотрение 24.01.2023 г, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964074			
Кадастровый номер:		**66:41:0502006:219**	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0502006
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66:01/01:00:1166:47:28
Адрес:	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47
Площадь:	1097
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	42137471.88

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964074			
Кадастровый номер:		66:41:0502096:219	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0502096:44
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного фонда социального использования или маневренного фонда коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964074			
Кадастровый номер:		66:41:0502096:219	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964874					
Кадастровый номер:				66:41:0502090:219	
1	Правообладатель (правообладатели):			1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.1. Долевая собственность, № 66-66-01/741/2011-420 от 12.12.2011	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
		вид:		Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:		15.03.2016	
		номер государственной регистрации:		66-66-01/741/2011-420	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.07.2011 по 01.04.2020	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
3	3.1.1.	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость". Зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам' от 30.06.2011; Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Межотраслевая Управляющая Компания". Зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам' от 07.11.1917; Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ". Зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам' от 07.11.1917; Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Межотраслевая Управляющая Компания". Зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам' от 07.11.1917; Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Межотраслевая Управляющая Компания". Зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам' от 07.11.1917; Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Межотраслевая Управляющая Компания". Зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам' от 07.11.1917; Изменения и дополнения № 1 в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Межотраслевая Управляющая Компания". Зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам' от 07.11.1917	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.01.2023 № 99/2023/515964074			
Кадастровый номер:		66:41:0502096:219	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:	28.04.2015
		номер государственной регистрации:	66-66/001-66-66-01/812/2014-528/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на срок до 01.10.2025 г. (включительно)
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Элемент-Трейд", ИНН: 6674121179
		основание государственной регистрации:	Договор аренды №МН-1-211114 от 21.11.2014; Дополнительное соглашение от 16.01.2015 г. к Договору аренды №МН-1-211114 от 21.11.2014
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Примечания, в том числе о наличии (отсутствии), но не зарегистрированных правах, о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществленном государственном учете сделок, прав, ограничений прав без которого невозможно осуществление учета иных сделок, прав, ограничений прав:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «24» 08 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице заместителя генерального директора Черняевой Светланы Викторовны, действующей на основании Доверенности от 19 июля 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-5-1205, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор,** в лице Заместителя Председателя Правления Красюка Дмитрия Викторовича, действующего на основании доверенности № 11/2 от 29.04.2022 г., с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок действия Договора, изложив пункт 3.1 Договора в новой редакции:

«3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 20 июля 2023 года (включительно).

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 21.08.2022 года.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон. При этом два экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: _____ Черняева С.В. м.п.	От имени Арендатора: _____ Красюк Д.В. м.п.

ко ДМН-1-240922В от 24.08.2022

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года

г. Москва «17» 11 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице заместителя генерального директора Чернявской Светланы Викторовны, действующей на основании Доверенности от 01 июля 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-4-1192, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению с 01 декабря 2022 года изложить пункт 4.2 Договора в новой редакции:

«4.2. Арендная плата по настоящему договору составляет:

- с 01 декабря 2022 года по 31 декабря 2022 года (включительно) - 396 349,23 (Триста девяносто шесть тысяч триста сорок девять 23/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01 января 2023 года по 30 июня 2023 года (включительно) - 245 000 (Двести сорок пять тысяч 00/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01 июля 2023 года - 396 349,23 (Триста девяносто шесть тысяч триста сорок девять 23/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

Ежегодно 01 декабря, начиная с 01 декабря 2023 года, размер арендной платы подлежит ежегодной индексации (автоматическому увеличению) на 10% от последнего установленного размера арендной платы. Дополнительного документального согласования Сторонами ежегодной индексации арендной платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, не требуется.».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.12.2022 года.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон. При этом два экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрирован Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: _____ Чернявская С.В. м.п.	От имени Арендатора: _____ Соловьев С.П. м.п.

Бх.МН-8-17112022 от 17.11.2022

ЭДО 17.11.2022 - 18:45

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «23» 11 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», 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 Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-4-1192, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 января 2023 года по 30 июня 2023 года (обе даты включительно) изменить размер Арендной платы по Договору, установив его из расчета 60 000,00 (Шестьдесят тысяч 00/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

С 01 июля 2023 года размер Арендной платы по Договору определяется из расчета 98 268,41 (Девяносто восемь тысяч двести шестьдесят восемь 41/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.01.2023 года.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон. При этом два экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: Черняева С.В. м.п.	От имени Арендатора: Соловьев С.П. м.п.

Вх. МН-7-171128 от 17.11.2022
ЭДО 17.11.2022 - 18:45

№ 7892

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору аренды № 2979 от 19 мая 2014 г.
(г. Калининград, Ленинский пр-кт, д. 28)

г. Калининград «08» ноября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 14.08.2006 за основным государственным регистрационным номером 5067746107391, ИНН 7703603950, КПП 770901001, место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем – **Арендодатель**, с одной стороны, и

Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), место нахождения: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г., от 17.09.2002, выдано Межрайонной ИМНС России № 39 по г. Москве, бланк серии 77 № 008018454, ОГРН 1027739207462, ИНН 7710353606, КПП 775001001, именуемый в дальнейшем – **Арендатор**, в лице заместителя директора Административно-технического департамента Насонова Андрея Геннадьевича, действующего на основании доверенности от 21 мая 2015 г. № 1384, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем – Стороны, а по отдельности – Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – Соглашение) к Договору аренды от 19 мая 2014 г. № 2979 (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Стороны пришли к соглашению с 1 января 2017 г. или с 1 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение (в зависимости от того, какая из дат наступит позднее) и до 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно) изменить арендную плату по Договору, установив её в размере 1 081,60 (Одна тысяча восемьдесят один) рубль 60 копеек за один квадратный метр Объекта аренды в месяц, в том числе НДС 18 %.

2. В соответствии с п. 1 Соглашения изложить пункт 4.1 Договора в следующей редакции:

«4.1. Размер арендной платы по Договору за пользование Объектом аренды определяется из расчета 1 081,60 (Одна тысяча восемьдесят один) рубль 60 копеек за один квадратный метр Объекта аренды в месяц, в том числе НДС 18%.

Ежегодно 1 января каждого года срока действия Договора, начиная с 1 января 2018 г., размер арендной платы подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 8 (Восемь) % от последнего установленного размера арендной платы. Дополнительного документального согласования Сторонами ежегодной индексации арендной платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, не требуется.

Арендная плата включает в себя плату за размещение рекламы на Объекте аренды, а также плату за пользование территорией, непосредственно примыкающей к границам Объекта аренды (далее – Прилегающая территория) в пределах границ земельного участка, план которого указан в Приложении №3 к Договору.

Прилегающая территория предоставляется в пользование в соответствии с условиями Договора для прохода, проезда и эксплуатации (использования) парковки (машиномест) сотрудниками и клиентами Арендатора.

Арендная плата за пользование Объектом аренды, предусмотренная настоящим пунктом Договора, не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги в отношении Объекта аренды или относящиеся к Объекту аренды, оплата за которые производится Арендатором в соответствии с п. 5.3.4 Договора.

Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.».

Вх. ИН-1-081116/3 от 08.11.2016г.

3. Соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Стороны договорились изменить условия Договора в соответствии с Соглашением с 1 января 2017 г. или с 1 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано Соглашение (в зависимости от того, какая из дат наступит позднее).

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации Соглашения. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения осуществляет Арендатор.

6. Соглашение составлено в 5 (Пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

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

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)
Адрес местонахождения: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Телефон: +7 (495) 775-90-46 ОГРН 5067746107391 ИНН 7703603950, КПП 770901001 р/с 40701810838000031029 ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 К/с 30101810400000000225	Адрес местонахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35 ИНН 7710353606, КПП 775001001 ОГРН 1027739207462 к/с 30101810100000000716 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525716 ОКПО 20606880 ОКХН 96120
Генеральный директор	Заместитель директора Административно-технического департамента
_____ /Е.В. Черных М.П.	_____ / Насонов А.Г. М.П.

№ ДИН-1-100514 от 19.05.2014

ДОГОВОР АРЕНДЫ 52879

г. Москва «19» мая 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 14.08.2006 г. за основным государственным регистрационным номером 5067746107391, ИНН 77033603950, КПП 770301001, местонахождение: 123610, Россия, г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 12, под. 9, в лице Заместителя генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании доверенности № ВТ-1-171213 от 17.12.2013 г. и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем – **Арендодатель**, с одной стороны, и

Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество), место нахождения: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г., от 17.09.2002, выдано Межрайонной ИМНС России № 39 по г. Москве, бланк серии 77 № 008018454, ОГРН 1027739207462, ИНН 7710353606, КПП 775001001, именуемый в дальнейшем – **Арендатор**, в лице вице-президента, директора Административно-технического департамента Пыльцова Андрея Альбертовича, действующего на основании Доверенности от 03.10.2013 № 2657, с другой стороны, совместно именуемые – **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящий Договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем.

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду (во временное возмездное владение и пользование) за плату недвижимое имущество (далее по тексту – Объект аренды), а Арендатор обязуется принять Объект аренды и использовать его в соответствии с условиями Договора.

Характеристика Объекта аренды: Административное здание, площадь: общая 2 299,4 (Две тысячи двести девяносто девять целых четыре десятых) кв.м., инвентарный номер: 4464, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: подвал; адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом № 28; кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0001:4464\А.

Объект аренды передается Арендатору для осуществления банковской деятельности.

1.2. Объект аренды принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи недвижимости №МН-1-2501 от 25.01.2012, Акта приема-передачи от 25.01.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.02.2012 г. сделана запись регистрации № 39-39-01/017/2012-212, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права бланк серии 39-АБ № 031005, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 16.02.2012г.

Доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» на основании Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за №2164-94176188 с внесенными изменениями и дополнениями.

1.3. Арендатор подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать инвестиционные паи указанного паевого инвестиционного фонда.

1.4. Объект аренды не обременен правами третьих лиц за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», не является предметом судебного спора, не состоит под арестом, а также отсутствуют какие-либо претензии третьих лиц на Объект аренды.

1.5. Передача Арендатором Объекта аренды полностью или частично в субаренду и/или передача Арендатором своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Статья 2. Порядок передачи и возврата Объектов аренды.

2.1. Объект аренды передается в аренду Арендатору и возвращается Арендодателю по окончании Срока аренды по актам приема-передачи. Акты приема-передачи Объекта аренды после их подписания являются неотъемлемыми частями Договора.

Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору (далее – Акт приема-передачи), составляется в день фактической передачи Объекта аренды по согласованной форме (Приложение №1 к Договору). Стороны договорились, что Объект аренды передается Арендатору по Акту приема-передачи в срок не позднее 1 июня 2014 г. включительно.

2.2. Акт приема-передачи (возврата), по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется заблаговременно до дня прекращения Срока аренды и при соблюдении условий Договора подписывается Сторонами в день прекращения Срока аренды. В случае досрочного расторжения/прекращения Договора акт приема-передачи (возврата) составляется и подписывается Сторонами в сроки, согласовываемые Сторонами.

Произведенные Арендатором капитальные вложения в форме неотделимых улучшений Объекта аренды являются собственностью Арендатора в течение всего срока действия Договора, указанного в пункте 3.1 Договора.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта аренды являются его собственностью и в случае прекращения действия Договора по любому основанию могут быть демонтированы Арендатором и вывезены им из Объекта аренды.

В случае не подписания Арендатором Акта приема-передачи (возврата) Объекта аренды в день окончания срока действия Договора и/или досрочного расторжения Договора и/или при необоснованном отказе Арендатора от подписания указанного акта, Арендодатель вправе подписать Акт приема-передачи (возврата) в одностороннем порядке, при этом Объект аренды считается переданным (возвращенным) Арендодателю. В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи и указания замечаний о состоянии Объекта аренды, указанные замечания Арендодатель вправе внести самостоятельно. Акт приема-передачи (возврата), подписанный Арендодателем в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора, направляется Арендодателем Арендатору по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, на следующий рабочий день с момента составления Акта приема-передачи (возврата).

Статья 3. Действие Договора

3.1. Договор заключен на срок до 31.03.2026 г. включительно. Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия Договора.

Стороны договорились распространить действие Договора на правоотношения Сторон, возникшие с даты подписания Сторонами Договора.

Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для осуществления государственной регистрации Договора. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора оплачивается Арендатором.

При этом каждая из Сторон за свой счет готовит со своей стороны документы, необходимые для государственной регистрации Договора (в том числе оплачивает исключительно свои расходы, связанные с нотариальным удостоверением документов, требующихся только с ее стороны).

3.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

3.2.1. нарушения Арендатором предусмотренного Договором срока внесения арендной платы более двух раз подряд в полном объеме более чем на 15 (Пятнадцать) рабочих дней;

3.2.2. нецелевого использования Арендатором Объекта аренды;

3.2.3. проведения Арендатором ремонтно-строительных или иных существенных работ на Объекте аренды, неотделимых улучшений Объекта аренды без предварительного письменного согласования таких работ с Арендодателем;

3.2.4. ухудшения Объекта аренды и/или части Объекта аренды по вине Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц;

3.2.5. передачи Арендатором Объекта аренды в субаренду и/или передачи своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам в нарушение пункта 1.5 Договора, передачи права аренды в залог, в уставный капитал или иного обременения права по Договору.

3.2.6. Арендатор нарушает срок внесения оплаты (доплаты) Обеспечительного депозита в полном объеме в соответствии с п.п. 6.1, 6.2. Договора, на 15 (Пятнадцать) рабочих дней;

3.2.7. Не заключения Арендатором в течение 3 (Трех) месяцев, если иное не предусмотрено нормативными документами с даты подписания актов приема-передачи Объекта аренды договоров, предусмотренных п. 5.3.4 Договора, или нарушения Арендатором предусмотренных указанными договорами сроков внесения оплаты более двух раз подряд в полном объеме более чем на 15 (Пятнадцать) рабочих дней.

3.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора:

3.3.1. по основаниям, предусмотренным ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, с уведомлением Арендодателя за 10 (Десять) рабочих дней до даты расторжения Договора.

3.3.2 в случае утраты заинтересованности в продолжении аренды при предупреждении Арендодателя о расторжении Договора за 180 (Сто восемьдесят) календарных дней до даты такого расторжения.

3.3.3.При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 3.3.2 настоящей статьи, Обеспечительный депозит будет удержан Арендодателем в полном объеме в качестве штрафа, если срок предупреждения Арендодателя о расторжении Договора окажется менее 180 (Ста восьмидесяти) календарных дней до дня такого расторжения.

3.3.4 В случае нарушения или неисполнения Арендодателем обязательств п. 5.1.6 Договора Арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 3.3.1 настоящей статьи.

3.3.5 Создание препятствий (действием или бездействием) в пользовании Объектом аренды и/или в ограниченном пользовании местами общего пользования и прилегающей к Объекту аренды территории.

3.3.6. Необоснованный отказ в согласовании строительно-монтажных работ.

3.4. При одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора по основанию, указанному в п 3.3.2. Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая на 180 (Сто восьмидесятый) календарный день со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора об отказе от исполнения Договора с указанием причины отказа.

Уведомление Арендатора об одностороннем отказе от исполнения Договора, указанное в п.п. 3.3.1-3.3.6 настоящей статьи, должно быть направлено заказным письмом и/или с нарочным и вручено под роспись уполномоченному представителю Арендодателя.

3.5. В случае расторжения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным п.п. 3.2-3.3 настоящей статьи, обязательства считаются прекращенными в дату расторжения Договора. Данное условие не распространяется на обязательства о взаиморасчетах и иные обязательства, которые вытекают из Договора и которые будут предусмотрены уведомлением об отказе от исполнения Договора. Такие обязательства считаются прекращенными с момента их надлежащего исполнения соответствующей Стороной.

Если Арендатор в нарушение своих обязательств в дату окончания срока аренды (пункт 3.1. настоящей статьи) не представляет Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю (пункт 2.2. Договора) и продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока Договора, Договор считается возобновленным на неопределенный срок на условиях согласованных Сторонами в Договоре.

3.6 В случае если Арендатор в соответствии со ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, при условии надлежащего исполнения обязанностей по Договору, решит использовать преимущественное право на заключение Договора на новый срок на тех же условиях, он обязан направить в адрес Арендодателя соответствующее уведомление в письменном виде в срок не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до дня окончания срока действия Договора.

Статья 4. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов

4.1. Размер арендной платы по Договору за пользование Объектом аренды определяется из расчета 1000 (Одна тысяча) рублей за один квадратный метр Объекта аренды в месяц, в том числе НДС.

Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 8 (Восемь) % от последнего установленного размера арендной платы по истечении каждых 12 (Двенадцати) календарных месяцев с даты передачи Объекта аренды Арендатору и подписания Сторонами Акта приема-передачи. Дополнительного документального согласования Сторонами ежегодной индексации арендной платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, не требуется. Арендная плата в размере, увеличенном в порядке, установленном в настоящем абзаце, начинает начисляться с первого календарного дня месяца, следующего за месяцем, которым завершился очередной период в 12 (Двенадцать) месяцев.

Арендная плата включает в себя плату за размещение рекламы на Объекте аренды, а также плату за пользование территорией, непосредственно примыкающей к границам Объекта аренды (далее – Прилегающая территория) в пределах границ земельного участка, план которого указан в Приложении № 7 к Договору.

Прилегающая территория предоставляется в пользование в соответствии с условиями Договора для прохода, проезда и эксплуатации (использования) парковки (машиномест) сотрудниками и клиентами Арендатора.

Арендная плата за пользование Объектом аренды, предусмотренная настоящим пунктом Договора, не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги в отношении Объекта аренды или относящиеся к Объекту аренды, оплата за которые производится Арендатором в соответствии с п. 5.3.4. Договора.

Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Уплата арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре.

Арендная плата вносится не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с начала оплачиваемого месяца аренды, кроме первого платежа, внесение которого осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 4.4 настоящей статьи.

4.3. Арендная плата уплачивается в течение всего срока аренды, начиная со дня подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, указанного в п. 2.1 Договора, до дня фактического возврата Арендатором Объекта аренды Арендодателю по акту приема-передачи (возврата), указанному в п. 2.2 Договора. Обязанность уплачивать арендную плату сохраняется до дня фактического возврата Объекта аренды, в случае, если оформление акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, происходит после истечения Срока аренды.

Арендная плата начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами были подписаны акты приема-передачи, по которым Арендодатель передает Арендатору Объект аренды и Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды.

4.4. Арендная плата за неполный месяц аренды рассчитывается исходя из суммы ежемесячной арендной платы в текущем месяце пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

Размер первого платежа в счет арендной платы рассчитывается по количеству календарных дней аренды с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды Арендатору (п. 2.1 Договора) до конца текущего календарного месяца. Первый платеж осуществляется Арендатором в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта аренды. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору, начисляется в последний рабочий день месяца аренды.

Размер арендной платы за последний месяц аренды рассчитывается по фактическому количеству календарных дней аренды с первого числа последнего месяца аренды до даты подписания Сторонами акта приема-передачи (включительно), по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды (п. 2.2 Договора).

4.5. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме и надлежащего указания реквизитов платежа в платежном поручении. Реквизиты платежа в платежном поручении считаются надлежаще указанными, если верно отражены номер и дата Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который уплачивается арендная плата.

Если все реквизиты платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора в счет погашения обязательств Арендатора по Договору. Если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил ранее;

2) во вторую очередь погашаются обязательства по уплате неустойки, пени, иные финансовые претензии Арендодателя к Арендатору;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

4.6. Арендатор несет бремя содержания Объекта аренды в течение всего срока аренды.

4.7. Стороны договорились, что в случае изменения площади Объекта аренды в результате переоборудования/перепланировки размер арендной платы не изменяется, за исключением согласованного Сторонами изменения арендной платы в результате ежегодной индексации, предусмотренной п. 4.1. Договора.

Статья 5. Обязанности и права Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды в день подписания Сторонами Акта приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору (п. 2.1 Договора).

5.1.2. Не создавать Арендатору препятствий во владении Объектом аренды и его использовании в предусмотренных Договором целях.

Не препятствовать Арендатору в пользовании прилегающей к Объекту аренды территорией, подходами к технологическим узлам (колодцам, распределительным шкафам) коммунальных служб, местами парковки автомашин, местами общего пользования на Объекте, включая крыльцо, тамбур, лестницы, туалеты, помещения, специально предназначенные и используемые для установки оборудования, связанного с эксплуатацией Объекта аренды, а также в пользовании инженерными системами и сетями Объекта аренды, включая системы электроснабжения, освещения, вентиляции, кондиционирования, канализации, охранно-пожарной сигнализации, телекоммуникаций, пожаротушения.

5.1.3. Добросовестно участвовать в составлении и подписании актов приема-передачи, предусмотренных п.п. 2.1, 2.2 Договора.

5.1.4. Осуществлять капитальный ремонт Объекта аренды за свой счет, за исключением случаев, предусмотренных Договором, когда капитальный ремонт осуществляется по инициативе (без необходимости проведения капитального ремонта) и за счет Арендатора.

При необходимости проведения капитального ремонта уведомлять об этом Арендатора не позднее чем за 6 (Шесть) месяцев.

5.1.5. Не осуществлять без согласия Арендатора любые работы на территории Объекта аренды и вокруг него, которые могут привести к нарушению работы электроснабжения, инженерно-технических и телекоммуникационных систем и сетей Арендатора.

5.1.6. На момент передачи Объекта аренды по акту приема-передачи обеспечить Арендатора в границах Объекта аренды следующими параметрами расчетной электрической мощности:

не менее 100 (Ста) кВт от основного источника;

не менее 50 (Пятидесяти) кВт от резервного источника;

не менее 35 (Тридцати пяти) кВт от дизель-генератора.

Одновременное использование основного и резервного источника не возможно. В случае необходимости подписывать и предоставлять документы для получения разрешений и технических условий на получение дополнительной мощности, изменения категории надежности.

5.1.7. Согласовывать Арендатору проведение на территории Объекта аренды строительно-монтажных работ, необходимых и отвечающих требованиям помещений, используемых для осуществления банковской деятельности, в соответствии с планировочным решением (Приложение № 2 к Договору).

Разрешение (согласие) на проведение указанных в настоящем пункте работ должно быть оформлено Арендодателем в письменной форме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления в его адрес ходатайства Арендатора или Арендодатель обязуется направить Арендатору мотивированный отказ в выдаче согласия с указанием причин и изменений и/или дополнений, необходимых для внесения в представленные документы с целью его дальнейшего согласования в установленном порядке, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего ходатайства и подтверждающих документов.

5.1.8. Согласовывать в письменной форме проекты перепланировки, переоборудования Объекта аренды и/или его частей, изменения фасада Объекта аренды, проекты изменений в системе кондиционирования и вентиляции, отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения, а также установку охранно-пожарной сигнализации, оборудование (СКС) либо направлять Арендатору письменные мотивированные отказы с указанием причин и изменений и/или дополнений, необходимых для внесения в представленные проекты с целью его дальнейшего согласования в установленном порядке, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующих документов.

Исправленная проектная документация, учитывающая замечания Арендодателя, согласовывается Арендодателем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента ее получения. В случае не устранения в

исправленной проектной документации причин, послуживших основанием к отказу в согласовании документации первоначально. Арендодатель направляет Арендатору мотивированный отказ в согласовании исправленной проектной документации с указанием причин и изменений и/или дополнений, необходимых для внесения в представленные документы с целью его дальнейшего согласования в установленном порядке, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения документации.

5.1.9. Выдавать представителям Арендатора соответствующие доверенности, а также предоставлять все необходимые документы, запрашиваемые органами государственной и муниципальной власти (нотариально заверенные копии свидетельств, справки и т.д.), для исполнения Арендатором обязательств и осуществления прав, предусмотренных Договором, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты письменного обращения Арендатора. Необходимость выдачи доверенности должна быть обоснована в письменном обращении Арендатора.

5.1.10. Содействовать Арендатору в согласовании в установленном законом порядке с уполномоченными органами государственной и муниципальной власти строительно-монтажных работ, производимых Арендатором с привлечением подрядчиков Арендатора (текущий ремонт, перепланировка, переоборудование, реконструктивные работы) на территории Объекта аренды, или иных отделимых и неотделимых улучшений, перепланировки и переоборудования Объекта аренды и несущих конструкций Объекта аренды.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. Доступа на Объект аренды с целью периодического осмотра и осуществления контроля за использованием Объекта аренды в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации, за исключением доступа в помещение, предназначенное для совершения операций с ценностями. Осмотр может производиться при условии уведомления за 1 (Один) рабочий день, в любое время в течение установленного Арендатором рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора без нарушения режима работы Арендатора.

5.2.2. Принимать соответствующие меры по обеспечению надлежащей эксплуатации, технического обслуживания, ремонта Объекта аренды, в том числе систем, сетей и коммуникаций.

5.2.3. Принимать соответствующие адекватные меры по обеспечению сохранности Объекта аренды в случае возникновения угрозы его повреждения и (или) уничтожения.

5.2.4. Доступа на Объект аренды вместе с вызванными им аварийными службами в любое время без предварительного уведомления Арендатора, в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения. По требованию Арендодателя уполномоченный представитель Арендатора обязан прибыть на территорию Объекта аренды и присутствовать при устранении аварии.

5.3. Арендатор обязан:

5.3.1. Использовать Объект аренды в соответствии с его целевым назначением.

Предъявлять Арендодателю необходимые документы при осуществлении им действий, предусмотренных п. 5.2.1 настоящей статьи.

5.3.2. Своевременно и в полном объеме осуществлять уплату арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей в порядке, установленном Договором.

5.3.3. Содержать Объект аренды в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными нормами, в технически нормальном состоянии.

Обеспечивать содержание и уборку **Прилегающей территории** в пределах и порядке, устанавливаемых муниципальными нормативными правовыми актами. Любое коммерческое использование земельного участка, занимаемого Объектом аренды, не связанное с использованием Объекта аренды, Арендатору запрещено.

По окончании Срока аренды обеспечить осуществление финальной уборки Объекта аренды и Прилегающей территории и приведение Объекта аренды в состояние, пригодное для дальнейшей эксплуатации в состоянии, в котором Объект аренды был передан Арендатору, с учетом нормального износа, и за исключением отделимых улучшений.

5.3.4. С целью обеспечения содержания Объекта аренды заключить и надлежащим образом исполнять соответствующие договоры, связанные с обеспечением Объекта аренды электричеством, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, иными коммунальными услугами, с вывозом бытовых и производственных отходов, с техническим обслуживанием и ремонтом систем, сетей и коммуникаций, имеющихся на Объекте аренды или относящихся к Объекту аренды.

Предоставлять Арендодателю заверенные Арендатором копии договоров, заключенных в соответствии с положениями абзаца первого настоящего пункта, в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня заключения таких договоров. В целях подтверждения надлежащего исполнения обязательств по вышеуказанным договорам ежеквартально не позднее последнего числа каждого календарного месяца,

следующего за оплаченным, предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении обязательств Арендатора по оплате услуг по таким договорам.

5.3.4.1. Обеспечить охрану Объекта аренды и самостоятельно нести ответственность за сохранность всего имущества и денежных средств, находящихся на территории Объекта аренды, а также нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, на территории Объекта аренды.

5.3.4.2. Предоставлять ежегодно в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней со дня окончания очередного календарного года Арендодателю подписанные акты сверки по договорам, заключенным Арендатором в соответствии с положениями абзаца первого пункта 5.3.4 настоящей статьи, а при расторжении (прекращении) Договора в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты фактического возврата Объекта аренды Арендодателю.

5.3.5. Производить текущий ремонт Объекта аренды за свой счет.

Необходимость проведения текущего ремонта может устанавливаться как Арендатором самостоятельно, так и по обоснованному предписанию Арендодателя, при необходимости проведения неотложных ремонтных работ.

Перед проведением ремонта виды и объем работ, их смета согласовываются Арендодателем до начала работ.

В случае отказа Арендатора Арендодатель производит неотложные ремонтные работы, а также ремонтные работы по приведению Объекта аренды по окончании Срока аренды в нормальное состояние за свой счет, с возмещением расходов согласно пункту 5.3.11 настоящей статьи.

5.3.6. Письменно согласовать с Арендодателем осуществление неотделимых улучшений Объекта аренды, с указанием вида работ, срока их проведения и технических параметров. Неотделимые улучшения не подлежат компенсации со стороны Арендодателя.

В случае проведения указанных улучшений Объекта аренды без согласования с Арендодателем демонтировать их и привести Объект аренды в состояние, соответствующее первоначальному, до истечения Срока аренды своими силами и за свой счет.

5.3.7. Оповестить незамедлительно Арендодателя об угрозе повреждения или уничтожения Объекта аренды, об аварии (системе, сетей, коммуникаций и т.д.) или угрозе ее возникновения, произошедшей на Объекте аренды или на Прилегающей территории по вине Арендатора и/или привлеченных Арендатором третьих лиц и принять незамедлительные, доступные и разумные меры по сбережению Объекта аренды, устранению аварий, их угрозы или последствий.

5.3.8. Устранить повреждения Объекта аренды и возместить документально подтвержденный ущерб, причиненный Арендодателю в течение Срока аренды, возникшие по вине Арендатора и/или привлеченных Арендатором третьих лиц, в полном объеме и в согласованные с Арендодателем сроки.

5.3.9. Возвратить Арендодателю Объект аренды в порядке, установленном Статьей 2 Договора.

5.3.10. В случае проведения перепланировок и/или переоборудования Объекта аренды, производство которых требует получения разрешения/согласования уполномоченных государственных органов, получить соответствующее разрешение/согласование в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и иного законодательства Российской Федерации, а также письменное согласие Арендодателя до даты проведения таких работ.

Арендатор обязуется узаконить перепланировку и/или переоборудование Объекта аренды путем оформления перепланировки за свой счет в течение одного года с даты подписания Договора. При этом, Арендатор обязуется передать Арендодателю все необходимые документы, подтверждающие проведение перепланировки и/или переоборудования Объекта аренды в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанных документов.

Все ремонтно – строительные работы в случае проведения перепланировок и переоборудования Объекта аренды должны проводиться Арендатором с привлечением проектных организаций, подрядчиков, которые являются членами СРО. При этом, Арендатор передает Арендодателю в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня заключения соответствующего договора с проектной организацией, подрядчиком, заверенные Арендатором копии таких договоров и нотариально заверенные копии учредительных документов на указанные организации.

5.3.11. Возместить документально подтвержденные затраты Арендодателя, произведенные им в соответствии с п. 5.3.5 настоящей статьи, в срок, определенный соответствующим письменным требованием Арендодателя о возмещении указанных расходов.

5.3.12. В случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей, предусмотренных Договором, уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от суммы долга за каждый день просрочки.

Уплата неустойки осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

5.3.13. В случае, если устранение повреждений Объекта аренды Арендодателя, возникшее в течение Срока аренды, происходит после истечения Срока аренды и возврата Объекта аренды по Акту приема-передачи, уплатить Арендодателю неустойку в размере 1000 (Одной тысячи) рублей в день просрочки. Неустойка уплачивается за период со дня, следующего за днем истечения Срока аренды, по день, когда устранение повреждений Объекта аренды принято Арендодателем по соответствующему акту, при этом в подписании такого акта Арендодателем не может быть необоснованно отказано.

Уплата неустойки осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

5.3.14. В случае предъявления к Арендодателю со стороны третьих лиц (в том числе органов власти) требований, связанных с использованием Арендатором Объекта аренды (об уплате штрафных санкций, о погашении задолженности по договорам, заключенным Арендатором в соответствии с положениями абзаца первого п. 5.3.4. Договора, или иных требований) в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств Обществом с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» вынуждено будет погасить образовавшуюся задолженность, уплатить штрафные санкции, то Арендатор обязуется возместить Обществу с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» причиненные документально подтвержденные убытки в срок, определенный соответствующим письменным требованием о возмещении убытков. Погашение указанной задолженности, уплата штрафных санкций Обществом с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», понесенных по вине Арендатора, перед третьими лицами может осуществляться только за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ». При этом возмещение Обществу с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» причиненных убытков в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится Арендатором путем перечисления денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

5.3.15. На основании предварительного письменного обращения Арендодателя допускать на территорию Объекта аренды представителей Арендодателя в сопровождении представителей Арендатора с целью осуществления контроля согласно п.п. 5.2.1 и 5.2.4 настоящей статьи.

5.3.16 Своевременно и за свой счет устранять повреждения Объекта аренды, возникшие по его вине и/или по вине привлеченных Арендатором третьих лиц.

5.3.17. В течение всего срока действия Договора за свой счет обеспечить страхование ответственности в отношении причинения вреда жизни и здоровью и/или имущественного вреда третьим лицам, Арендодателю, наступившего по вине Арендатора и /или привлеченных Арендатором третьих лиц.

Арендатор обязан до начала проведения ремонтно-строительных работ, но не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить Арендодателю нотариально заверенную копию соответствующего договора страхования (полиса) страхования рисков при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды, а именно:

•риск гибели или повреждения Объекта аренды, материалов, оборудования и другого имущества, задействованного при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды;

•риск гибели или повреждения Объекта аренды по причине проявившихся ошибок и недочетов, сделанных при проведении строительно-монтажных работ;

•риск причинения вреда третьим лицам или их имуществу при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды.

Данные риски должны быть застрахованы на сумму не менее суммы последней оценки Объекта аренды, которая составляет 224 532 000 (Двести двадцать четыре миллиона пятьсот тридцать две тысячи) рублей. При этом выгодоприобретателем по договорам страхования должно быть указано Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

5.3.18. Арендатор обязуется соблюдать все требования законодательства Российской Федерации, в том числе местных нормативных актов в отношении градостроительной деятельности, охраны окружающей среды, санитарных норм, владения землей, стандартов строительства, пожарной безопасности и нести ответственность за их нарушение, в том числе со стороны привлеченных Арендатором третьих лиц.

5.4. Арендатор вправе:

5.4.1. Устанавливать автономные системы сигнализации и иных систем обеспечения безопасности на Объекте аренды.

5.4.2. Размещать в границах Объекта аренды любое банковское оборудование, в том числе пункты обмена валют, банкоматы с круглосуточным режимом работы («Зона 24»).

5.4.3. Арендатор вправе предварительно письменно уведомив Арендодателя и получив согласование соответствующих органов власти (в случае необходимости), использовать как наружную (внешние стены, крыша), так и внутреннюю площадь здания или части здания для размещения указателей,

вывесок и фирменной наружной рекламы, при этом Арендатор своими силами и за свой счет оформляет паспорта указателей, вывесок и фирменной наружной рекламы.

5.4.4. Арендатор вправе пользоваться указанием на местонахождение Объекта аренды в целях рекламы своей деятельности.

5.4.5. Беспрепятственно и круглосуточно пользоваться переданным Объектом аренды в соответствии с условиями Договора.

5.4.6. В целях нормального пользования Объектом аренды пользоваться Прилегающей территорией, подходами к технологическим узлам (колодцам, распределительным шкафам) коммунальных служб, местами парковки автомашин, местами общего пользования, включая крыльцо, тамбур, лестницы, туалеты, помещения, специально предназначенные и используемые для установки оборудования, связанного с эксплуатацией Объекта аренды, а также пользоваться инженерными системами и сетями Объекта аренды, включая системы электроснабжения, освещения, вентиляции, кондиционирования, канализации, охранно-пожарной сигнализации, телекоммуникаций, пожаротушения.

5.4.7. В случае выявления фактов или в случае выявления недостатков Объекта аренды, препятствующих использованию Объекта аренды в соответствии с условиями Договора, при условии, что указанные факты (недостатки) возникли не в результате действий (бездействия) Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц, Арендатором в одностороннем порядке составляется Акт, в котором фиксируются нарушения, препятствующие нормальному пользованию Объекта аренды.

Арендатор незамедлительно извещает Арендодателя о выявленных нарушениях путем направления Акта и письменной претензии об устранении недостатков. Арендодатель обязуется направить письменный мотивированный ответ в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

В случае не направления мотивированного ответа Арендодателем в срок, предусмотренный Договором, Арендатор вправе самостоятельно своими силами осуществить все необходимые действия для устранения препятствий в пользовании Объектом аренды или приведения Объекта аренды в надлежащее состояние, при этом Арендатор направляет Арендодателю письменное уведомление о совершенных действиях в целях устранения препятствий в пользовании Объектом аренды или приведения Объекта аренды в надлежащее состояние с приложением документально подтвержденных затрат Арендатора по устранению нарушения использования Объекта аренды, по проведению строительно-монтажных работ. Арендодатель обязуется рассмотреть направленное уведомление и документы, подтверждающие затраты Арендатора, и направить Арендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения документов письменное уведомление о зачете в счет арендной платы по Договору затрат Арендатора по устранению нарушений использования Объекта аренды либо мотивированный отказ с указанием причин, по которым представленные документы не могут быть приняты. При этом, в случае приостановления деятельности Арендатора при наступлении обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, Стороны обязуются подписать соответствующий акт о приостановлении ведения коммерческой деятельности Арендатора, подтверждающий факт возникновения и период действия указанных обстоятельств, возникших не по вине Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц.

5.4.8. Арендатор имеет право за свой счет производить строительно-монтажные работы (текущий ремонт, перепланировка, переоборудование, реконструктивные работы) на Объекте аренды или иные отделимые и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование Объекта аренды и несущих конструкций Здания на основании письменного согласия Арендодателя, с привлечением своих подрядчиков. Необходимые для этого согласования, получение разрешений и иные процедуры по регистрации в государственных органах и органах местного самоуправления осуществляет Арендатор по доверенности от Арендодателя.

5.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Обеспечительный депозит

6.1. Сумма обеспечительного денежного депозита по Договору определяется исходя из размера арендной платы за 2 (Два) месяца, установленной в соответствии с п. 4.1 Договора (далее — Обеспечительный депозит).

Арендатор обязуется перечислить Арендодателю Обеспечительный депозит в срок, не превышающий 10 (Десять) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора.

Арендатор принимает на себя обязательство при увеличении размера арендной платы пополнить сумму Обеспечительного депозита на сумму увеличения размера арендной платы в срок, не превышающий 10 (Десять) рабочих дней со дня увеличения размера арендной платы, при этом заключения дополнительного соглашения не требуется. В случае изменения арендной платы в сторону уменьшения

Обеспечительный депозит изменению не подлежит.

6.2. Обеспечительный депозит находится у Арендодателя в соответствии с условиями Договора без обязательства начислять проценты в пользу Арендатора в качестве обеспечения исполнения Арендатором его обязательств по Договору.

В случае возникновения со стороны Арендатора нарушений обязательств Договора Арендодатель обязан направить письменное уведомление о выявлении нарушений с указанием и обоснованием размера компенсации. Арендатор должен рассмотреть претензию в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления. В случае отсутствия мотивированного отказа со стороны Арендатора или отсутствия перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, Арендодатель имеет право списать сумму компенсации из Обеспечительного депозита, при этом у Арендатора возникает обязанность восстановить сумму Обеспечительного депозита в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендодателя о таком списании средств из суммы Обеспечительного депозита.

Арендодатель вправе удержать из суммы Обеспечительного депозита:

- суммы задолженности Арендатора по уплате арендной платы;
- суммы неустойки, в том числе штрафов;
- суммы в счет возмещения документально подтвержденных расходов Арендодателя на текущий ремонт Объекта аренды, в соответствии с условиями Договора,
- суммы любого документально подтвержденного ущерба, причиненного Арендатором Объекту аренды.

Обеспечительный депозит (или его соответствующая часть, которая не будет зачтена в счет уплаты арендной платы, и в счет возмещения иных расходов) возвращается Арендатору по окончании срока действия Договора, а также в случае досрочного расторжения Договора на основаниях, предусмотренных п.п. 3.2, 3.5 Договора, после освобождения Арендатором и передачи Арендодателю Объекта аренды в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки.

6.3. В случае, когда досрочное прекращение Договора произошло по вине Арендатора (в том числе при расторжении Договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным п.3.2. Договора), и/или при нарушении сроков, установленных в пункте 3.3.2. Договора, вся сумма Обеспечительного депозита остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

Статья 7. Изменение и дополнение Договора

7.1. В случае необходимости, определенной Сторонами совместно, в том числе по предложению одной из Сторон, в Договор вносятся соответствующие изменения.

Изменения к Договору совершаются в письменной форме и вступают в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

7.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

7.3. Стороны договорились соблюдать конфиденциальность в отношении всех сведений, содержащихся в Договоре и полученных по Договору.

7.4. Стороны обязаны извещать друг друга о реорганизации, об изменении своих наименований, руководителей, юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов незамедлительно, но не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. В случае возникновения спорных ситуаций, связанных с надлежащим уведомлением Сторон Сторона по Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в Договоре.

В случае реорганизации юридического лица, являющегося Стороной Договора, все его права и обязанности, вытекающие из положений Договора, переходят к его правопреемнику.

7.5. Признание недействительной по решению суда части Договора не влечет недействительности прочих его частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена без включения в него недействительной части.

Статья 8. Прочие условия

8.1. Разрешение споров по Договору осуществляется с соблюдением досудебного претензионного порядка.

Проведение досудебного (претензионного) урегулирования спора ограничивается пятнадцатью календарными днями. Течение данного срока начинается со дня надлежащего предъявления претензии в

письменной форме. Отсутствие ответа на предъявленную надлежащим образом претензию не продлевает срок претензионного урегулирования спора.

Судебное разрешение споров осуществляется в Арбитражном суде города Москвы.

8.2. Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Арендодателя, 2 (Два) экземпляра для Арендатора и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

8.3. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать иные действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора, и при этом адресовать их Арендодателю, Арендодатель незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, который обязан обжаловать в установленном порядке такие претензии и штрафы или оплатить не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента их предъявления такие штрафы в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных впоследствии.

8.4. Приложения к Договору:

Приложение №1 – Форма Акта приема-передачи;

Приложение №2 – Планировочное решение;

Приложение №3 – План земельного участка;

Приложение №4 – Кадастровый паспорт Объекта аренды;

Приложение №5 – Копия свидетельства о государственной регистрации права;

Приложение №6 – Поэтажные планы Объекта аренды.

Статья 9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество)**
123610, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, под. 9 Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.	101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35 Почтовый адрес: 236006, г. Калининград, ул. Фрунзе, д. 6
ИНН: 7703603950 КПП: 770301001 р/с 40701810219000000043 Филиал «АТБ» (ОАО) в г. Москва БИК 044585709 к/с 30101810700000000709	ИНН 7710353606, ОГРН 1027739207462 к/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Москва БИК 044525716 ОКПО 20606880 ОКОНХ 96120
Заместитель генерального директора _____ / **Д.Б. Осипов** /	**Вице-президент, директор Административно-технического департамента** _____ / **А.А. Пальчик**/

Приложение №1
к Договору аренды
от «19» мая 2014 г. № 1529

ФОРМА

Акт приема—передачи

г. Калининград «___»_____2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем – **Арендодатель**, с одной стороны, и

Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество), в лице_____, действующего на основании_____, именуемое в дальнейшем – **Арендатор**, с другой стороны,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем – **Акт** или **настоящий Акт**, на основании Договора аренды от «___»_____2014 г. № _____, именуемого в дальнейшем – Договор, о нижеследующем.

1.Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял вышеуказанный Объект аренды:

Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал; Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом № 28; кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0001:4464/А.

2. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приему-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

3. Настоящий Акт подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

От имени Арендодателя:

_____

От имени Арендатора:

_____

Форма согласована:

Заместитель генерального директора

_____ / Д.Б. Осипов /

Вице-президент, директор Административно-технического департамента

_____ / А.А. Пыльцов /

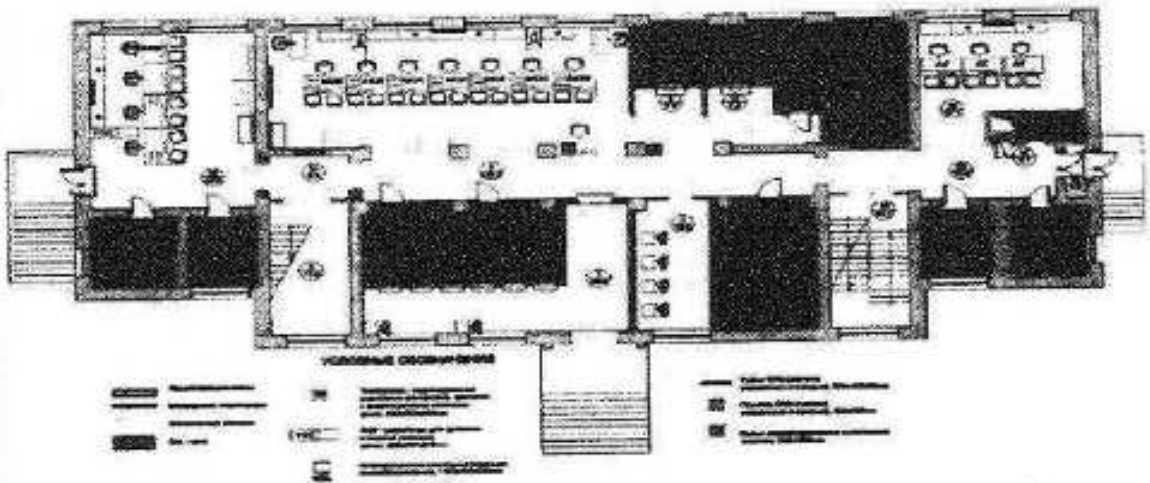
12

Приложение №2
к Договору аренды от «19» мая 2014 г. № 1878

Планировочное решение
РОО "Калининградский"
ВТБ 24 (ЗАО)
по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, д.36

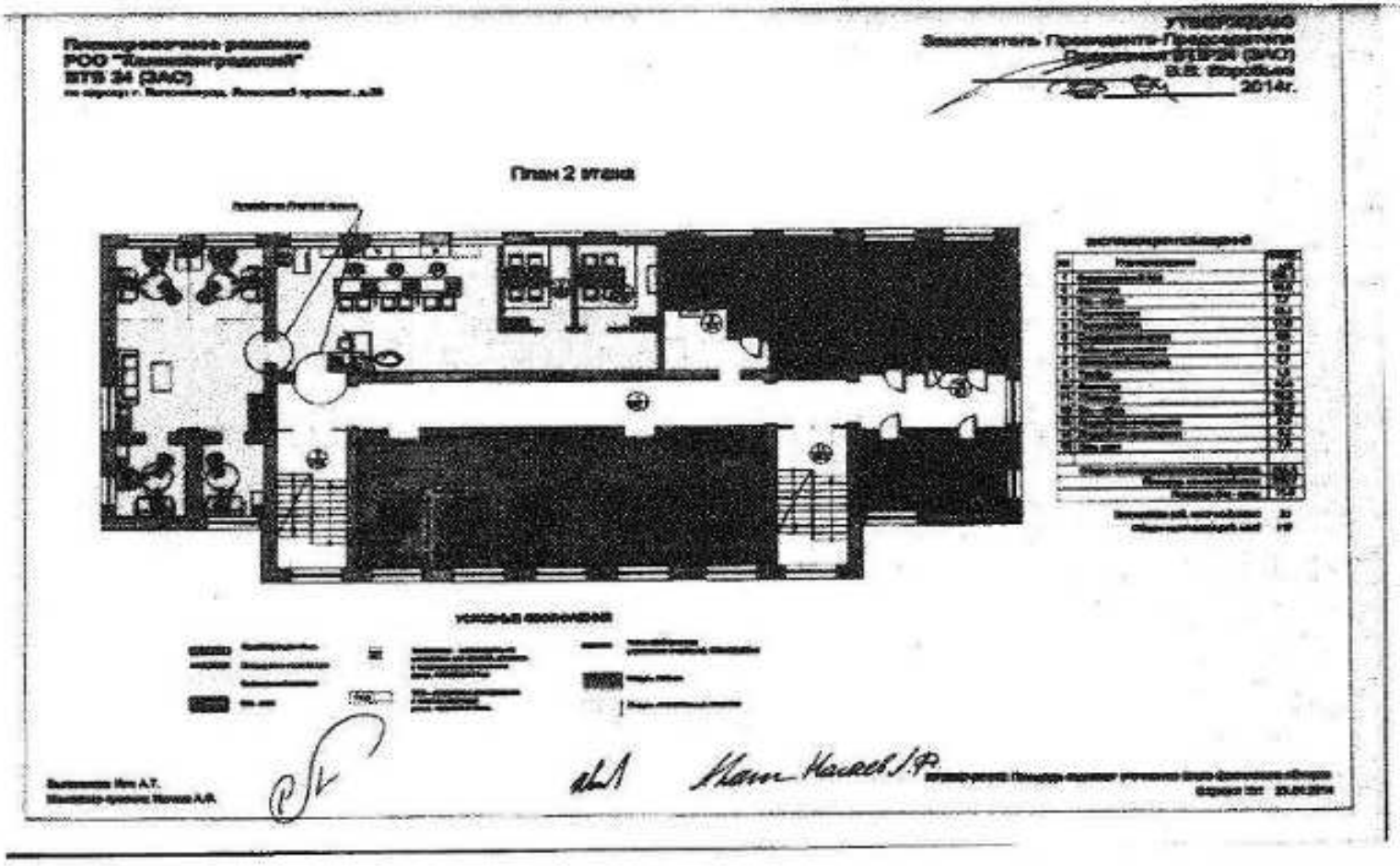
УТВЕРЖДАЮ
Заместитель Президента-Председателя
Правления ВТБ 24 (ЗАО)
В.В. Воробьев
2014г.

План 1 этажа



Экспликация помещений

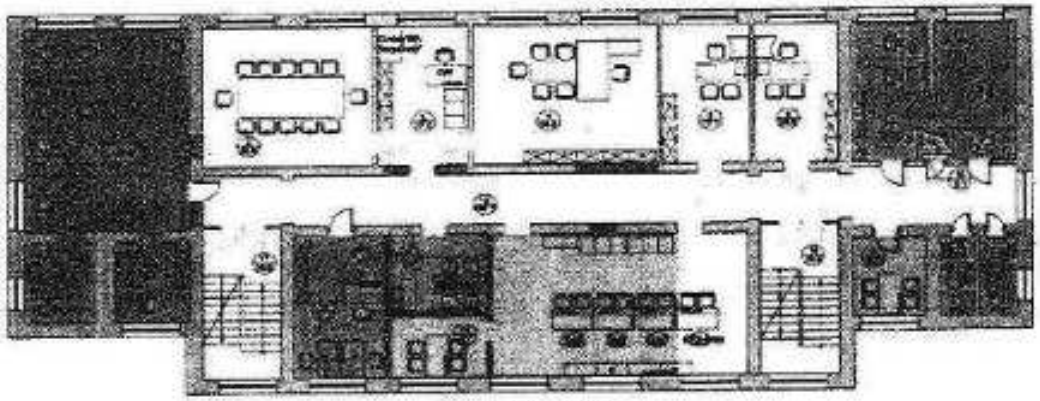
№	Наименование	S, м²
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		
101		
102		
103		
104		
105		
106		
107		
108		
109		
110		
111		
112		
113		
114		
115		
116		
117		
118		
119		
120		
121		
122		
123		
124		
125		
126		
127		
128		
129		
130		
131		
132		
133		
134		
135		
136		
137		
138		
139		
140		
141		
142		
143		
144		
145		
146		
147		
148		
149		
150		
151		
152		
153		
154		
155		
156		
157		
158		
159		
160		
161		
162		
163		
164		
165		
166		
167		
168		
169		
170		
171		
172		
173		
174		
175		
176		
177		
178		
179		
180		
181		
182		
183		
184		
185		
186		
187		
188		
189		
190		
191		
192		
193		
194		
195		
196		
197		
198		
199		
200		
201		
202		
203		
204		
205		
206		
207		
208		
209		
210		
211		
212		
213		
214		
215		
216		
217		
218		
219		
220		
221		
222		
223		
224		
225		
226		
227		
228		
229		
230		
231		
232		
233		
234		
235		
236		
237		
238		
239		
240		
241		
242		
243		
244		
245		
246		
247		
248		
249		
250		
251		
252		
253		
254		
255		
256		
257		
258		
259		
260		
261		
262		
263		
264		
265		
266		
267		
268		
269		
270		
271		
272		
273		
274		
275		
276		
277		
278		
279		
280		
281		
282		
283		
284		
285		
286		
287		
288		
289		
290		
291		
292		
293		
294		
295		
296		
297		
298		
299		
300		
301		
302		
303		
304		
305		
306		
307		
308		
309		
310		
311		
312		
313		
314		
315		
316		
317		
318		
319		
320		
321		
322		
323		
324		
325		
326		
327		
328		
329		
330		
331		
332		
333		
334		
335		
336		
337		
338		
339		
340		
341		
342		
343		
344		
345		
346		
347		
348		
349		
350		
351		
352		
353		
354		
355		
356		
357		
358		
359		
360		
361		
362		
363		
364		
365		
366		
367		
368		
369		
370		
371		
372		
373		
374		
375		
376		
377		
378		
379		
380		
381		
382		
383		
384		
385		
386		
387		
388		
389		
390		
391		
392		
393		
394		
395		
396		
397		
398		
399		
400		
401		
402		
403		
404		
405		
406		
407		
408		
409		
410		
411		
412		
413		
414		
415		
416		
417		
418		
419		
420		
421		
422		
423		
424		
425		
426		
427		
428		
429		
430		
431		
432		
433		
434		
435		
436		
437		
438		
439		
440		
441		
442		
443		
444		
445		
446		
447		
448		
449		
450		
451		
452		
453		
454		
455		
456		
457		
458		
459		
460		
461		
462		
463		
464		
465		
466		
467		
468		
469		
470		
471		
472		
473		
474		
475		
476		
477		
478		
479		
480		
481		
482		
483		
484		
485		
486		
487		
488		
489		
490		
491		
492		
493		
494		
495		
496		
497		
498		
499		
500		
501		
502		
503		
504		
505		
506		
507		
508		
509		
510		
511		
512		
513		
514		
515		
516		
517		
518		
519		
520		
521		
522		
523		
524		
525		
526		
527		
528		
529		
530		
531		
532		
533		
534		
535		
536		
537		
538		
539		
540		
541		
542		
543		
544		
545		
546		
547		
548		
549		
550		
551		
552		
553		
554		
555		
556		
557		
558		
559		
560		
561		
562		
563		
564		
565		
566		
567		
568		
569		
570		
571		
572		
573		
574		
575		
576		
577		
578		
579		
580		
581		
582		
583		
584		
585		
586		
587		
588		
589		
590		
591		
592		
593		
594		
595		
596		
597		
598		
599		
600		
601		
602		
603		
604		
605		
606		
607		
608		
609		
610		
611		
612		
613		
614		
615		
616		
617		
618		
619		
620		
621		
622		
623		
624		
625		
626		
627		
628		
629		
630		
631		
632		
633		
634		
635		
636		
637		
638		
639		
640		
641		
642		
643		
644		
645		
646		
647		
648		
649		
650		
651		
652		
653		
654		
655		
656		
657		
658		
659		
660		
661		
662		
663		
664		
665		
666		
667		
668		
669		
670		
671		
672		
673		
674		
675		
676		
677		
678		
679		
680		
681		
682		
683		
684		
685		
686		
687		
688		
689		
690		
691		
692		
693		
694		
695		
696		
697		
698		
699		
700		
701		
702		
703		
704		
705		
706		
707		
708		
709		
710		
711		
712		
713		
714		
715		
716		
717		
718		
719		
720		
721		
722		
723		
724		
725		
726		
727		
728		
729		
730		
731		
732		
733		
734		
735		
736		
737		
738		
739		
740		
741		
742		
743		
744		
745		
746		
747		
748		
749		
750		
751		
752		
753		
754		
755		
756		
757		
758		
759		
760		
761		
762		
763		
764		
765		
766		
767		
768		
769		
770		
771		
772		
773		
774		
775		
776		
777		
778		
779		
780		
781		
782		
783		
784		
785		
786		
787		
788		
789		
790		
791		
792		
793		
794		
795		
796		
797		
798		
799		
800		
801		
802		
803		
804		
805		
806		
807		
808		
809		
810		
811		
812		
813		
814		
815		
816		
817		
818		
819		
820		
821		
822		
823		
824		
825		
826		
827		
828		
829		
830		
831		
832		
833		
834		
835		
836		
837		
838		
839		
840		
841		
842		
843		
844		
845		
846		
847		
848		
849		
850		
851		
852		
853		
854		
855		
856		
857		
858		
859		
860		
861		
862		
863		
864		
865		
866		
867		
868		
869		
870		
871		
872		
873		
874		
875		
876		
877		
878		
879		
880		
881		
882		
883		
884		
885		
886		
887		
888		
889		
890		
891		
892		
893		
894		
895		
896		
897		
898		
899		
900		
901		
902		
903		
904		
905		
906		
907		
908		
909		
910		
911		
912		
913		
914		
915		
916		
917		
918		
919		
920		
921		
922		
923		
924		
925		
926		
927		
928		
929		
930		
931		
932		
933		
934		
935		
936		
937		
938		
939		
940		
941		
942		
943		
944		
945		
946		
947		
948		
949		
950		
951		
952		
953		
954		
955		
956		
957		
958		
959		
960		
961		
962		
963		
964		
965		
966		
967		
968		
969		
970		
971		
972		
973		
974		
975		
976		
977		
978		
979		
980		
981		
982		
983		
984		
985		
986		
987		
988		
989		
990		
991		
992		
993		
994		
995		
996		
997		
998		
999		
1000		


УТВЕРЖДАЮ
2014г.
План 2 этажа

Планировочное решение
РОО "Калининградский"
ВТБ 24 (ЗАО)
по адресу: г. Калининград, Ленинский г/округ, д.39

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель Президента-Председателя
Правления ВТБ 24 (ЗАО)
В.В. Воробьев
_____ 2014г.

План 3 этажа

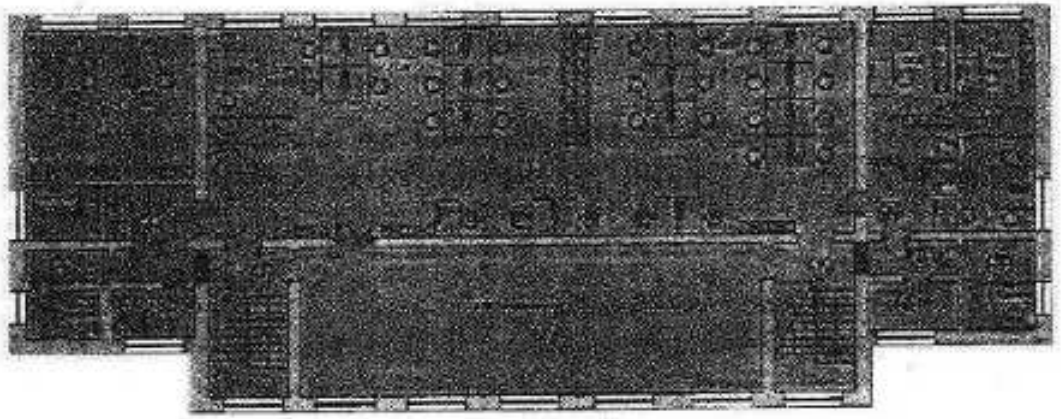


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Планировочное решение
РОО "Калининградский"
ВТБ 24 (ЗАО)

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель Президента-Председателя
Правления ВТБ 24 (ЗАО)
В.В. Воробьев
2014г.

План 4 этажа



№	Наименование	Площадь, м²
1	Кабинет	18,6
2	Сан. узел	3,4
3	Сан. узел	7,3
4	Коридор	18,1
5	Комната охранников	22,5
6	Зал - офис	175,7
7	Гардеробная охранников	14,3
8	Зал - офис	7,6
9	Зал - офис	68,6
10	Зал - офис	7,7
11	Гардеробная охранников	5,1
12	Коридор	4,5
13	Кабинет	12,5
14	Зал - офис	97,4
	Общая площадь помещений 1-этажа	413,4

Количество кабинетов на 1 этаже 2
Общее количество рабочих мест 17

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Выполнил: Зам. А.Г.
Начальник группы: Нагаев А.Ф.

В.Ф. Зайцев

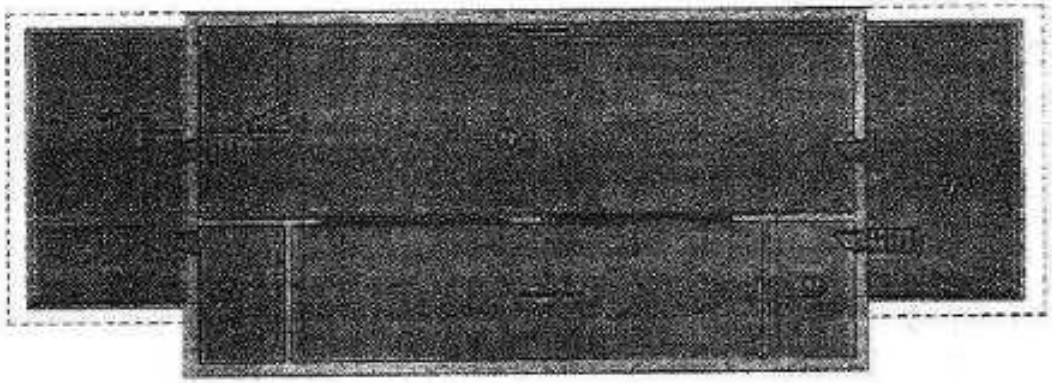
Нагаев А.Ф. ПРИМЕЧАНИЕ: Площади подлежат уточнению после фактических обмеров

Версия чер. 24.04.2014

Планировочное решение
РОО "Калининградский"
ВТБ 24 (ЗАО)
по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, д.39

Утверждаю
Заместитель Председателя-Председателя
Правления ВТБ 24 (ЗАО)
В.Б. Воробьев
2014г.

План 5 этажа



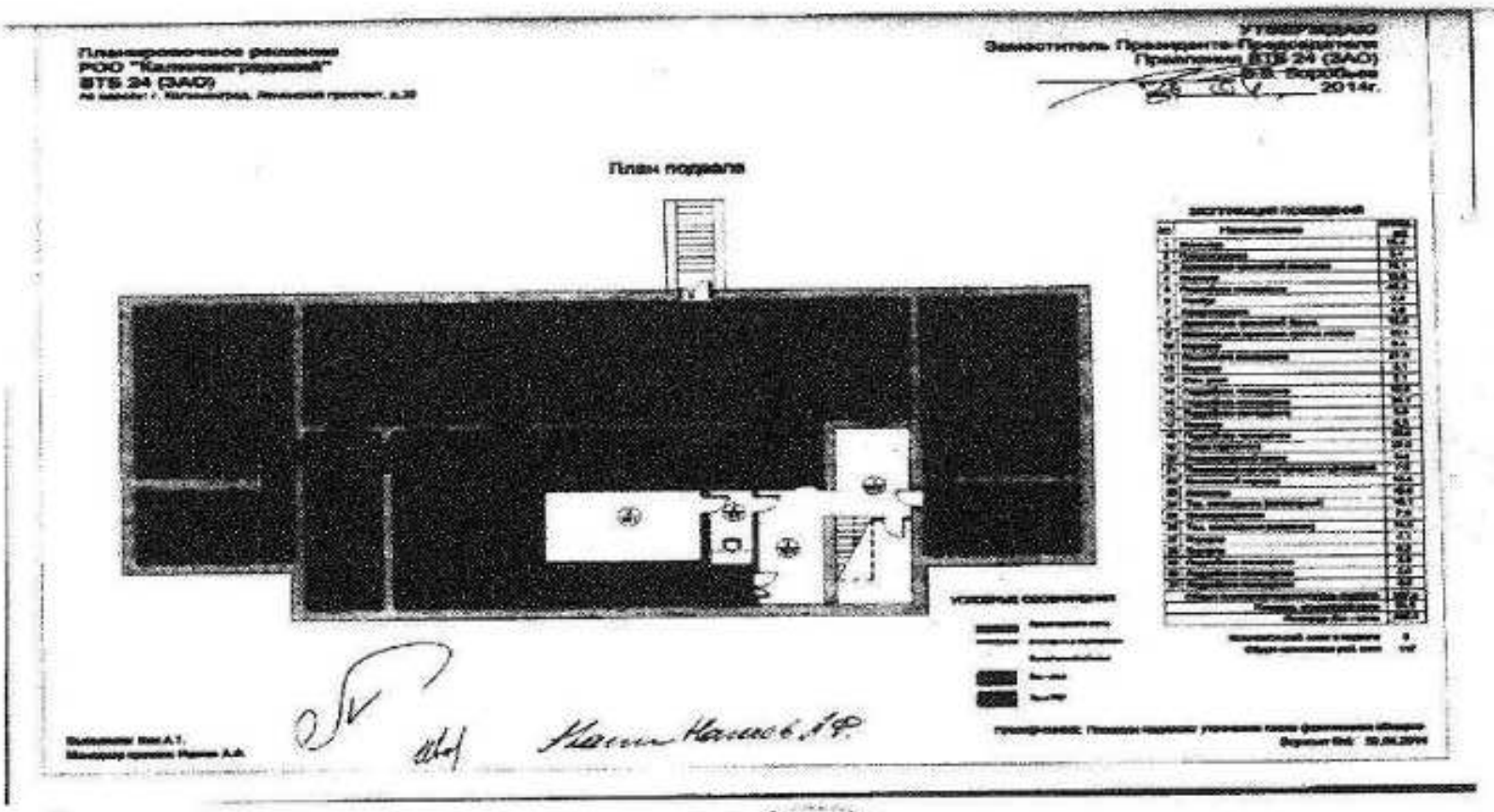
Экспликация помещений

№	Наименование	Площадь, кв.м
1	Помещение операционное	48,5
2	Помещение операционное	52,5
3	Помещение операционное	48,5
4	Помещение операционное	37,2
5	Помещение операционное	48,4
	Общая площадь помещения, в т.ч.	234,6

Условные обозначения

Выполнил: Ким А.Т.
Менеджер проекта: Попов А.А.

Примечание: Площадь подлежит уточнению после фактического обмера
Вариант №1 14.05.2014



Заместитель генерального директора

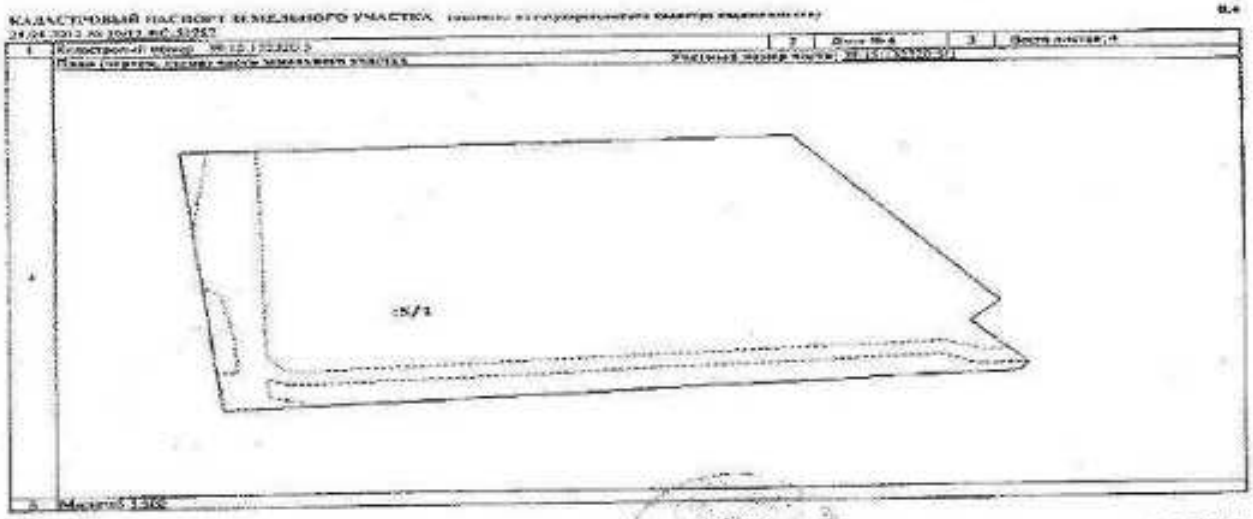
_____ / Д.Б. Осипов /

Вице-президент, директор
Административно-технического
департамента

_____ / А.А. Пыльцов/

к Договору аренды от «19» мая 2014 г. № 2999

План земельного участка



Заместитель генерального директора

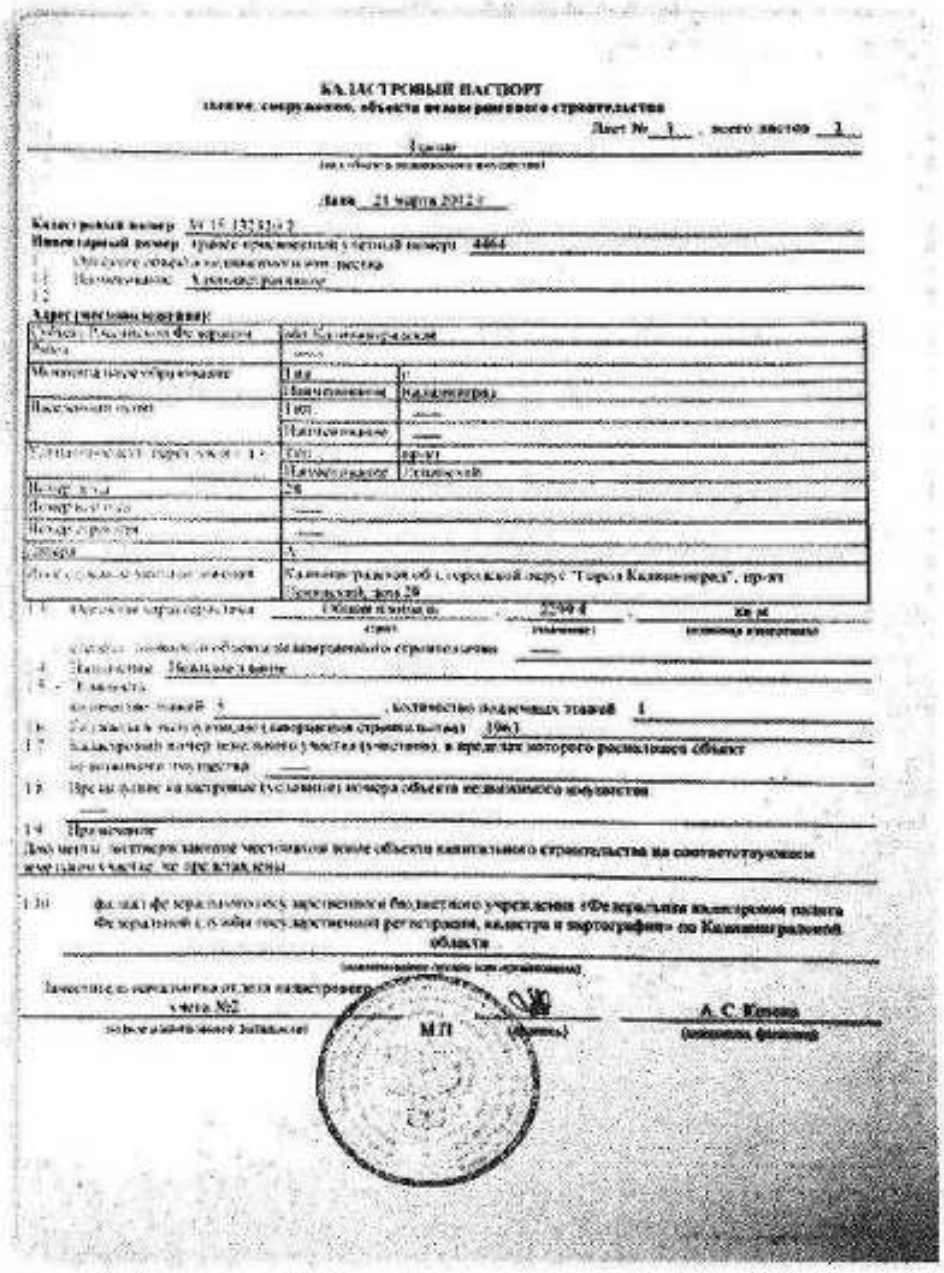
/ Д.Б. Осипов /

Вице-президент, директор
Административно-технического
департамента

/ А.А. Пыльцов/

Приложение №4
к Договору аренды
от «16» мая 2014 г. № 2979

Кадастровый паспорт Объекта аренды



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Лист № 1 , всего листов 1

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25 марта 2013 г.

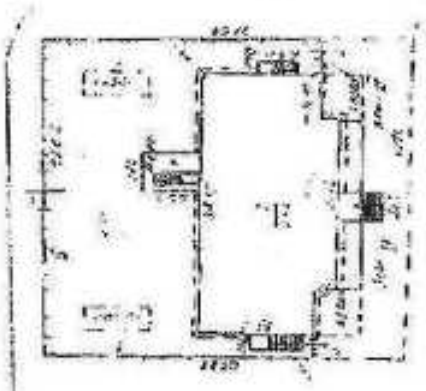
Кадастровый номер 39:15:132331:2
Инвентарный номер Архив органа кадастрового учета, учетный номер 4464
1 Общие сведения об объекте недвижимости
1.1 Наименование Административное
1.2
Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл. Калининградская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г.
	Наименование	Калининград
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улично-дорожная сеть	Тип	пр-кт
	Наименование	Ленинский
Номер дома	29	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Иное описание местоположения	Калининградская обл., городской округ "Город Калининград", пр-кт Ленинский, дом 29	

1.3 Кадастровая стоимость Общая площадь 2249.4 кв.м
(сумма) (значение) (единица измерения)
Сведения о наличии объектов незавершенного строительства —
1.4 Назначение Нежилое здание
1.5 Количество
количество этажей 3 , количество подземных этажей 1
1.6 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1963
1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества —
1.8 Ранее присвоенные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества
—
1.9 Примечание
Документы, которыми закреплено местоположение объекта капитального строительства на соответствующем земельном участке, не представлены

1.10 филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области
(наименование органа кадастрового учета)

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №2 — А. С. Ильина
(должность уполномоченного должностного лица) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)



меститель генерального директора

/ Д.Б. Осипов /

Вице-президент, директор
Административно-
технического департамента

/ А.А. Пыльцов/

21

Приложение №5

к Договору аренды от «15» мая 2014 г. № 1889

Копия свидетельства о государственной регистрации права

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

Повторно, взамен свидетельства №028433 серия 39-АБ от 14.02.2012 г.

Дата выдачи: 16.02.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости №МИ-1-2301 от 25.01.2012 г.
Акт приема-передачи от 25.01.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Административное здание. Площадь: общая 2299.4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал.
Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Кадастровый (или условный) номер:
39:15:13 23 20:0061:4464/А

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.02.2012 г. сделана запись регистрации № 39-39-01/017/2012-212

Государственный регистратор: / Торопова Т. Н. /

39-АБ 031005

РОССИЯ

Заместитель генерального директора

/ Д.Б. Осипов /

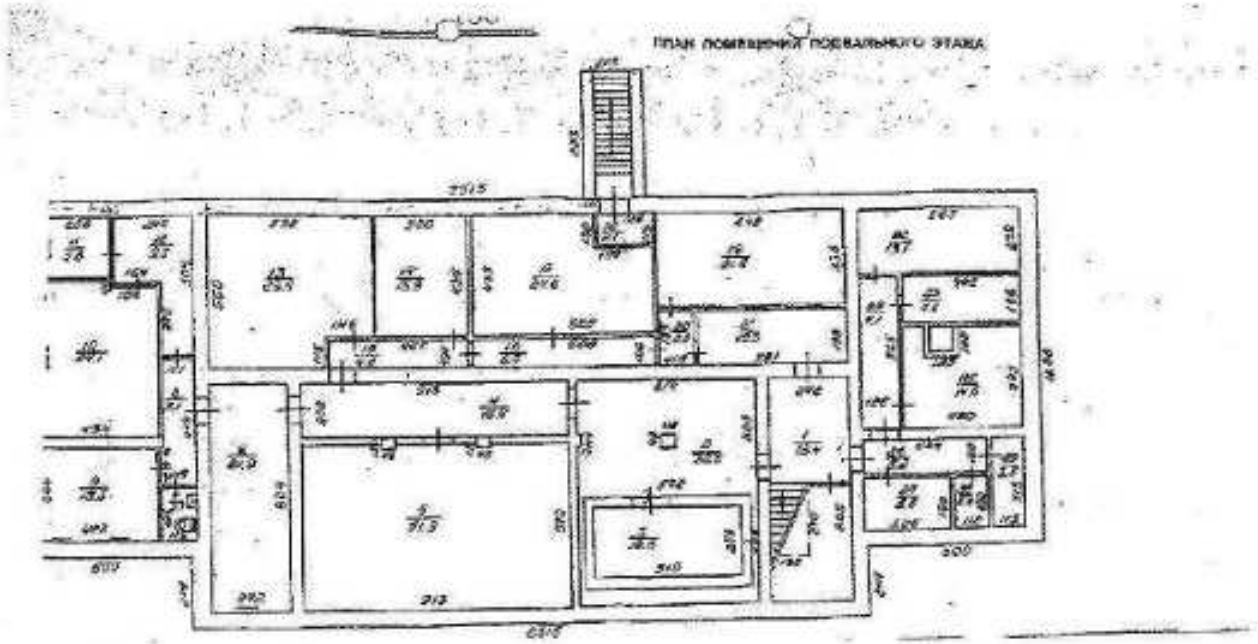
Вице-президент, директор Административно-технического департамента

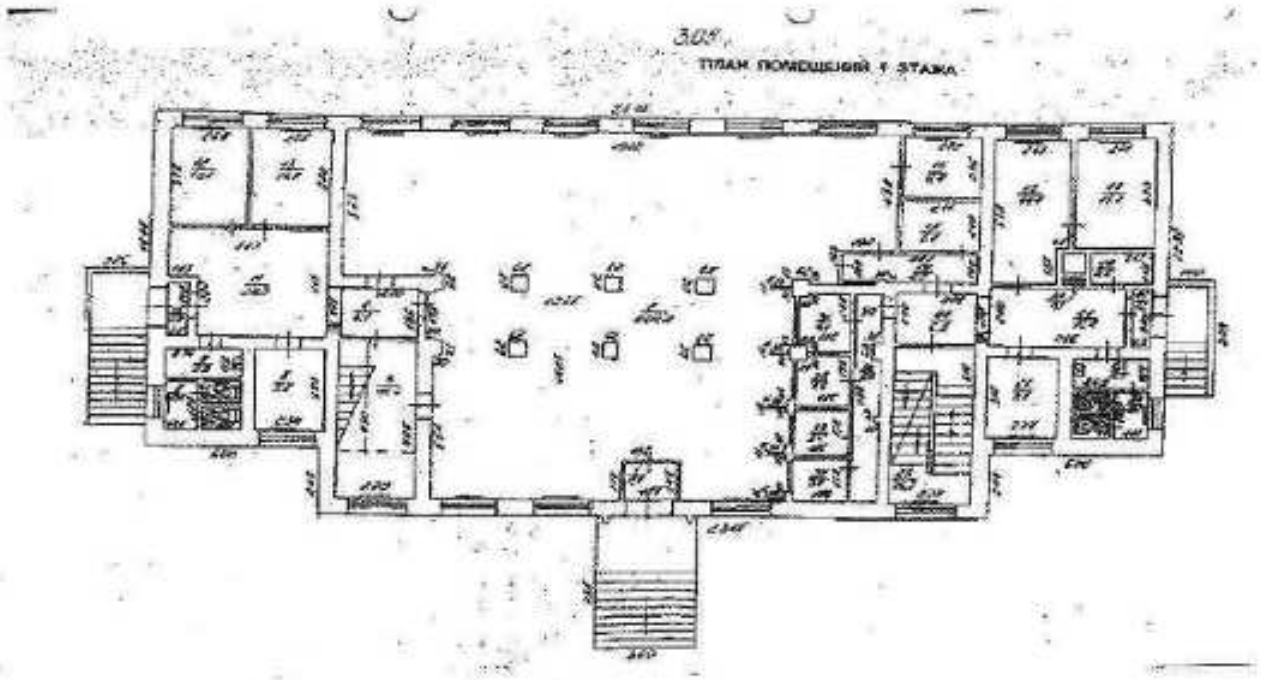
/ А.А. Пыльнов/

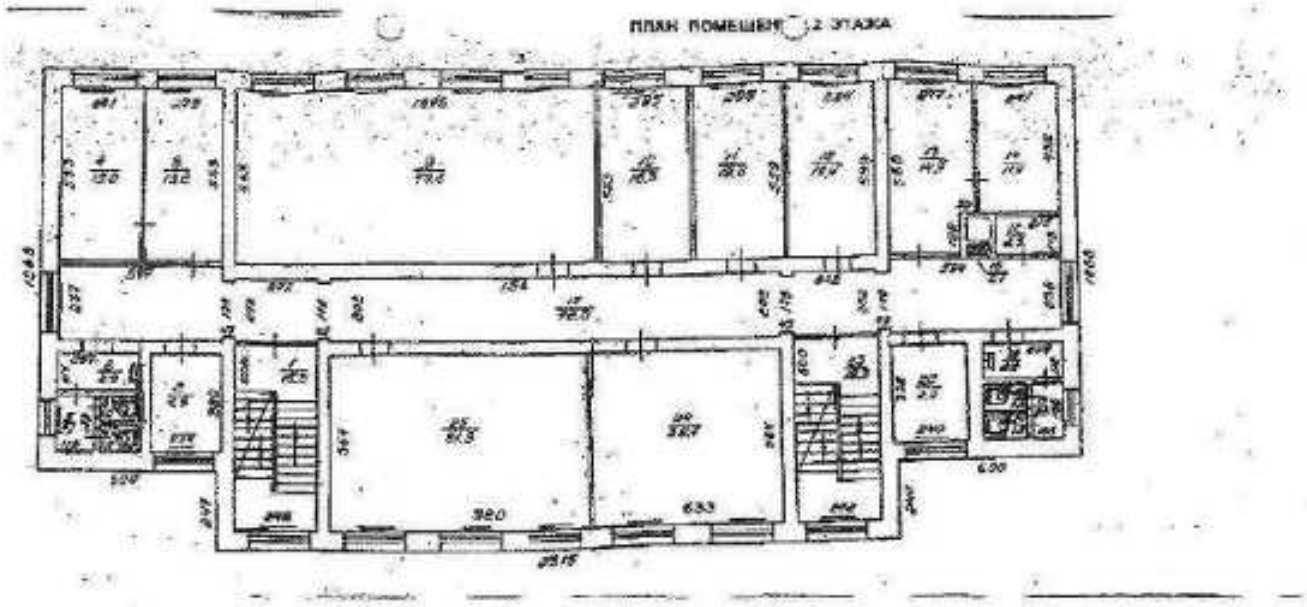
Приложение № 6

к Договору аренды от «19» мая 2014 г. № 2079

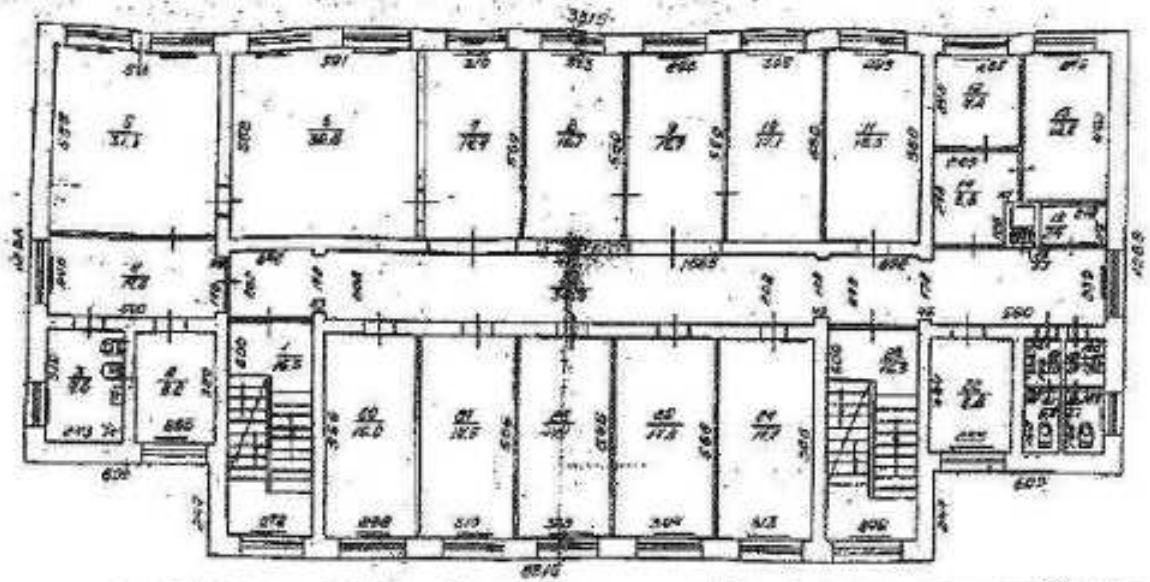
Поэтажные планы Объекта аренды

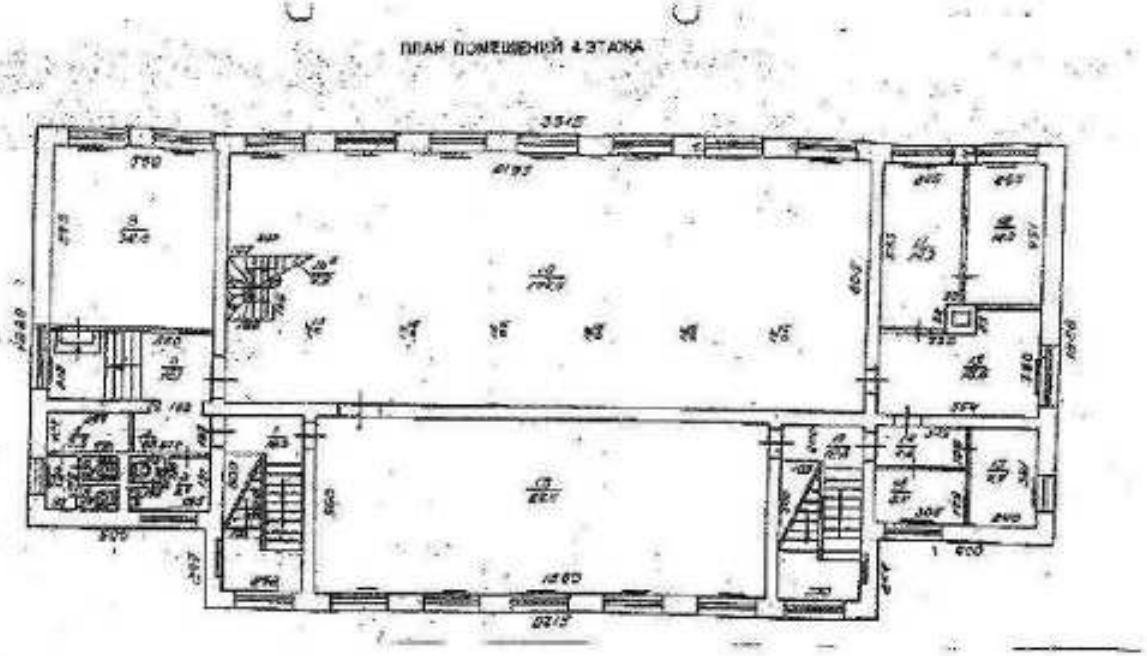


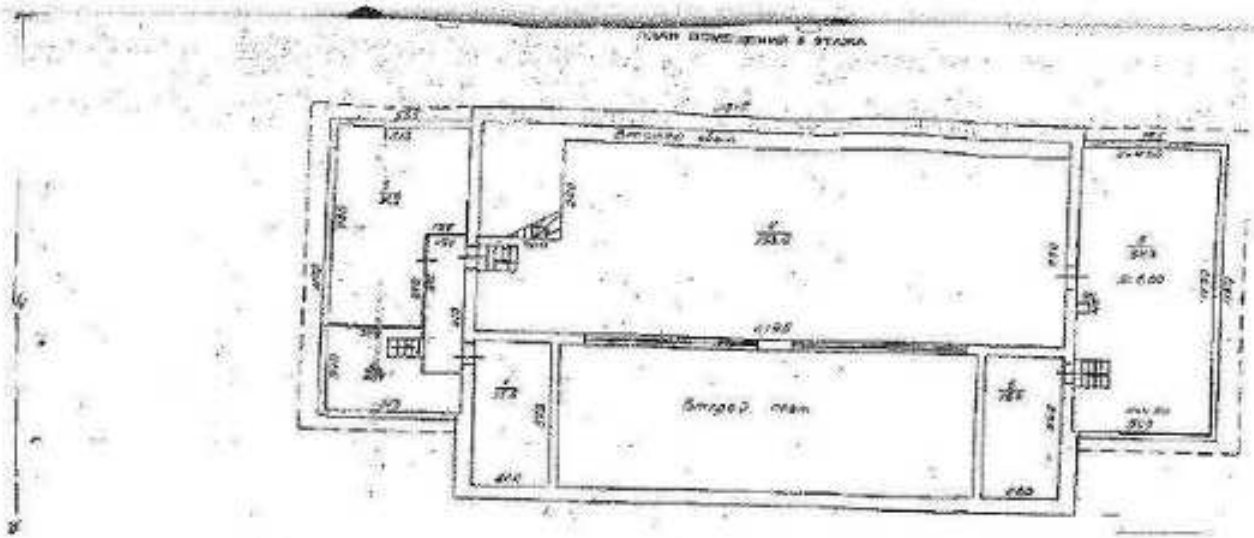

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖА


ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ 2 ЭТАЖА

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ 3 ЭТАЖА




ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ 4 ЭТАЖА



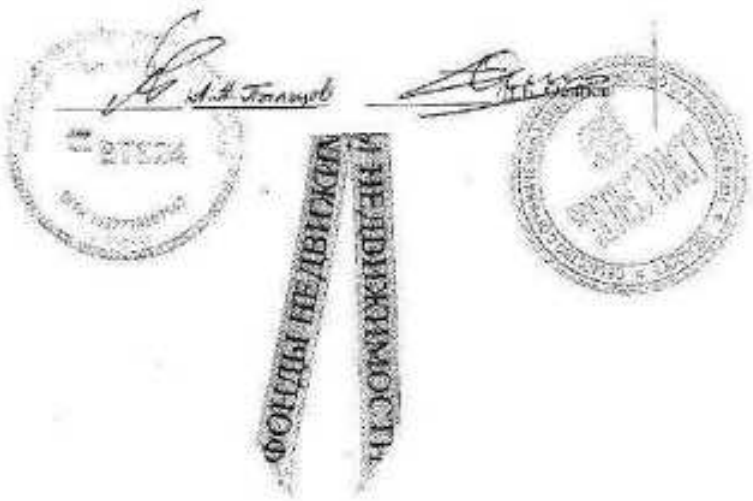
Заместитель генерального директора

/ Д.Б. Осипов /

Вице-президент, директор
Административно-технического
департамента

/ А.А. Пыльцов/

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
28 (двадцать восемь) листов
От Арендатора От Арендодателя



Договор № ЛИ-1-110720
возмездного пользования местами для размещения рекламы

г. Москва «11» 02 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30 июня 2011 года за № 2164-94176183, с одной стороны, и

Банк ВТБ (ПАО), именуемое в дальнейшем **Заказчик**, в лице Заместителя Управляющего Операционным офисом «Калининградский» Филиала № 7806 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) Ковалевой Веры Олеговны, действующей на основании доверенности № 801 от 26.06.2018 г., с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящий договор возмездного пользования местами для размещения рекламы, именуемый в дальнейшем **Договор** или **настоящий Договор**, о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Для целей настоящего Договора используются следующие определения:

- Реклама - информация, распространяемая любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.
- Размещение рекламно-информационного материала - демонстрация рекламно-информационного материала на крыше, фасаде, стенах Здания.

1.2. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению, что размещение рекламно-информационного материала на Здании должно быть выполнено в дизайне Заказчика, но в рамках предоставляемого места для размещения рекламно-информационного материала.

1.3. Рекламно-информационный материал размещается на фасаде нежилого здания, расположенного по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28, кадастровый номер: 39:15:132320:7 (далее по тексту Договора – Здание).

2. Предмет договора

2.1. Исполнитель предоставляет Заказчику в возмездное пользование места для размещения рекламно-информационного материала Заказчика на Здании (далее – Рекламные места), о чем Стороны подписывают Акт приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Расположение Рекламных мест определяется Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

Характеристика рекламных конструкций:

№ п/п (№ типа)	Тип конструкции	Размер	Площадь	Количество сторон конструкции	Способ освещения
1	двусторонний световой панель-кронштейн	500*500 мм	0,25 м2	2	светодиоды
2	двусторонний световой панель-кронштейн	1000*5000 мм	5 м2	2	светодиоды
3	световые объемные буквы и световой логотип	6599*1000 мм	6,599 м2	1	светодиоды

2.2. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 февраля 2012 года сделана запись регистрации за № 39-39-01/017/2012-212.

2.3. Исполнитель гарантирует, что Здание на момент подписания настоящего Договора в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, Рекламные места не обременены правами третьих лиц, за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

2.4. Заказчик гарантирует соответствие содержания Рекламно-информационного материала требованиям действующего законодательства. Рекламные места предоставляются исключительно для размещения Рекламно-информационного материала Заказчика.

2.5. Заказчик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи вышеназванного паевого инвестиционного фонда.

2.6. Заказчик самостоятельно размещает Рекламно-информационный материал своими силами и за свой счет.

3. Срок действия договора.

1

3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 31.03.2026 года включительно (далее - Долгосрочный договор аренды).

Срок предоставления Рекламного места определен Сторонами как период времени со дня передачи Рекламного места Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами и до даты его государственной регистрации настоящий Договор одновременно считается заключенным как Краткосрочный договор на срок 360 (Триста шестьдесят) дней. В случае если в течение 360 (Трехсот шестидесяти) дней с момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как Краткосрочный договор автоматически пролонгируется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тех же условиях на тот же срок – 360 (Триста шестьдесят) дней. Автоматическая пролонгация настоящего Договора как Краткосрочного договора на тех же условиях на тот же срок возможна не более чем до 31.03.2026 года включительно.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок предоставления Рекламного места оканчивается в день расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор как Долгосрочный договор вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а как Краткосрочный договор – со дня его подписания Сторонами.

Заказчик своими силами осуществляет необходимые действия для осуществления государственной регистрации Договора. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора оплачивается Заказчиком.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Обязанности Заказчика:

4.1.1. Разместить на предоставляемых Рекламных местах в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Рекламных мест Рекламно-информационный материал, содержащий добросовестные и достоверные сведения о рекламе, который полностью соответствует требованиям действующего законодательства РФ о рекламе.

В случае несоблюдения Заказчиком сроков предоставления Рекламно-информационного материала, Исполнитель имеет право потребовать от Заказчика оплаты по Договору в полном объеме, хотя Рекламно-информационный материал не был размещен в определенные Сторонами сроки, а Заказчик в свою очередь не вправе предъявлять Исполнителю какие-либо претензии по этому поводу.

4.1.2. Подписать акт приема-передачи Рекламных мест в порядке и сроки, предусмотренные Договором, а также подписывать Акты об оказании услуг в течение 5 (Пяти) дней с момента их получения от Исполнителя.

4.1.3. Предоставить по требованию Исполнителя документальное подтверждение достоверности сведений о рекламе.

4.1.4. В случае отказа от размещения Рекламно-информационного материала, уведомить об этом Исполнителя не менее чем за 3 (Три) календарных дня до согласованной Сторонами даты размещения Рекламно-информационного материала.

4.1.5. Своевременно и в полном объеме производить оплату в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.6. Хранить Рекламно-информационный материал и его копии, в том числе все вносимые в них изменения, а также Договор в течение года со дня последнего распространения Рекламно-информационного материала или со дня окончания срока действия Договора, кроме документов, в отношении которых действующим законодательством РФ предусмотрен иной срок хранения.

4.1.7. Согласовать при необходимости с органами государственной власти, уполномоченными выдавать разрешения на размещение рекламных конструкций на фасадах зданий, все необходимые условия и получить разрешение на совершение таких действий.

4.1.8. При расторжении Договора, а так же в случае истечения срока действия Договора при отсутствии у Стороны намерения на его пролонгацию, самостоятельно за свой счет не позднее даты расторжения Договора/истечения срока действия Договора демонтировать Рекламно-информационный материал, привести места для размещения рекламы в состояние, соответствующее первоначальному, и передать их Исполнителю по Акту приема-передачи в день окончания срока Договора.

4.1.9. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора назначить своих уполномоченных представителей, находящихся по адресу расположения Здания, направив Исполнителю соответствующее письменное уведомление с приложением оригинала доверенности на представителей, для получения (передачи Заказчику) документов (в том числе уведомлений, счетов, актов), направляемых Исполнителем в соответствии с условиями Договора, и подписания актов приема-передачи указанных документов. В случае несвоевременного направления или не направления указанного уведомления с приложением оригинала доверенности на представителей, Заказчик принимает на себя обязанность самостоятельно получать указанные документы у уполномоченных лиц Исполнителя по адресу нахождения Здания.

4.1.10. Заказчик несет ответственность за внешний вид и состояние рекламного материала, в случае если рекламный материал пришел в негодность (испорчено более 15% поверхности). Заказчик обязан произвести его замену на новый в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения письменного уведомления Исполнителя.

4.1.11. Заказчик обязуется осуществлять эксплуатацию Рекламного места в полном соответствии с требованием действующего законодательства, выданным разрешением на установку и эксплуатацию рекламной конструкции. В течение всего срока действия настоящего Договора обеспечить надлежащее техническое состояние рекламной конструкции.

4.1.12. Своими силами и за свой счет осуществлять эксплуатацию, техническое обслуживание и поддержание Рекламного места и Рекламно-информационного материала в надлежащем состоянии.

4.1.13. Заказчик гарантирует, что рекламная конструкция будет изготовлена из негорючих или трудно горючих материалов. При этом материалы, детали рекламной конструкции должны соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности и иметь соответствующие сертификаты в случаях, установленных законодательством РФ. Заказчик обязуется предоставить Исполнителю указанные сертификаты в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора. Заказчик несет полную ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности при изготовлении, монтаже и эксплуатации рекламной конструкции.

4.2. Обязанности Исполнителя:

4.2.1. Передать Заказчику Рекламные места по Акту приема-передачи (Приложение № 3 к настоящему Договору) в дату подписания Сторонами настоящего Договора.

4.2.2. Добросовестно участвовать в составлении и подписании Актов приема-передачи Рекламных мест, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. Ежемесячно не позднее 15 (Пятнадцатого) числа каждого месяца направлять в адрес Заказчика Акт об оказании услуг за предыдущий месяц.

4.3. Права Заказчика:

4.3.1. При наличии замечаний к оказанным Исполнителем услугам Заказчик вправе по своему выбору потребовать от Исполнителя:

- устранения недостатков в разумный срок;
- уменьшения стоимости услуг;
- либо отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.2. В течение срока действия настоящего Договора изменять содержание (внешний вид) размещаемого Рекламно-информационного материала, предварительно письменно согласовав с Исполнителем предполагаемые сроки такой замены и содержание Рекламно-информационного материала.

4.3.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Права Исполнителя:

4.4.1. Требовать от Заказчика предоставления Рекламно-информационного материала, содержание которого не противоречит этическим и эстетическим требованиям, не наносит вред чести, достоинству и деловой репутации третьих лиц, не противоречит действующему законодательству РФ и/или коммерческим интересам Исполнителя.

Если содержание Рекламно-информационного материала не соответствует действующему законодательству РФ и/или коммерческим интересам Исполнителя, Исполнитель предлагает заменить отклоненный Рекламно-информационный материал в течение 5 (Пяти) рабочих дней после предоставления Рекламно-информационного материала. В противном случае, Исполнитель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.4.2. Не предавать Рекламные места Заказчику в случае, если требования к содержанию рекламно-информационного материала, предусмотренные Договором, не согласованы Сторонами по вине Заказчика.

4.4.3. Принять решение о замене (демонтаже) Рекламно-информационного материала в связи с комплексной сменой рекламно-информационных носителей Здания, предварительно уведомив Заказчика о необходимости такой замены в срок, не позднее 7 (Семи) рабочих дней, до предполагаемой замены. При этом, Заказчику может быть предоставлено место для размещения Рекламно-информационного материала в границах соответствующих зон (того же сектора), предназначенных для его размещения, предусмотренных пунктом 2.1. настоящего Договора.

4.4.4. Принять решение о перемещении Рекламно-информационного материала в границах соответствующих зон (того же сектора), предназначенных для его размещения, предварительно направив Заказчику письменное уведомление не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты принятия Исполнителем такого решения.

4.4.5. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей, установленных пунктом 4.1.7. настоящего Договора, ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» вправе самостоятельно демонтировать Рекламно-информационный материал, привести места для размещения рекламы в состояние, соответствующее первоначальному, при этом стоимость таких работ подлежит возмещению Заказчиком в полном объеме, в порядке и сроки, указанные в письменном требовании ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

5. Плата за пользование и порядок расчетов

5.1. Размер платы за пользование Рекламными местами составляет 100 рублей 00 копеек в год, в том числе НДС 20% в размере 16 рублей 67 копеек.

Размер платы за неполный год пользования Рекламными местами рассчитывается исходя из суммы ежегодной платы пропорционально количеству календарных дней в неполном годе.

5.2. Заказчик производит оплату в размере, предусмотренном в п. 5.1. настоящего Договора, не позднее 20 (двадцатого) января оплачиваемого года. Первый платеж в счет внесения платы за пользование Рекламным местом производится Заказчиком не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Рекламных мест. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

5.3. Обязанность Заказчика по оплате пользования Рекламными местами считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в настоящем Договоре, при условии перечисления денежной суммы в полном объеме и надлежащего указания реквизитов платежа в платежном поручении. Реквизиты платежа в платежном поручении считаются надлежаще указанными, если верно отражены номер и дата настоящего Договора, наименование Заказчика, наименование и реквизиты Исполнителя.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Заказчика:

6.2.1. В соответствии с нормами Федерального Закона «О рекламе» № 38-ФЗ от 13.03.2006 года Заказчик несет полную ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации о рекламе в части содержания и достоверности Рекламно-информационного материала, размещаемого по настоящему Договору, а также оформления Рекламно-информационного материала, его подготовки и производства.

6.2.2. В случае привлечения ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» к административной ответственности за нарушение требований к размещению Рекламно-информационного материала или иной ответственности вследствие неисполнения Заказчиком обязанности, возложенной на него в соответствии с условиями настоящего Договора, возместить ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» в полном объеме расходы, связанные с уплатой штрафа и устранением нарушения, не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего требования Исполнителем.

6.2.3. За нарушение сроков оплаты по Договору, Заказчик обязан выплатить Исполнителю пени в размере 0,3 (Ноль 3/10) процента от суммы задолженности по Договору за каждый день просрочки.

Уплата пени осуществляется в случае предъявления Исполнителем соответствующей письменной претензии Заказчику, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3. Ответственность Исполнителя:

6.3.1. Если в результате действий Исполнителя или непринятия им необходимых и своевременных мер при проведении ремонтно-восстановительных работ в Зданий Рекламно-информационный материал придет в непригодное состояние, то Исполнитель на основании обоснованного письменного требования Заказчика по своему выбору произведет восстановление (замену) Рекламно-информационного материала или возместит затраты на его изготовление. Работы по восстановлению Рекламно-информационного материала или возмещение затрат на его изготовление осуществляется за счет собственных средств ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

6.4. Исполнитель освобождается от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору по причине некачественного состояния Рекламно-информационного материала.

7. Основания и порядок расторжения договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.2. Заказчик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора по своей инициативе, без обоснования причин такого отказа, в любое время, направив соответствующее письменное уведомление Исполнителю не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

7.3. Исполнитель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив соответствующее письменное уведомление Заказчику не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора, в следующих случаях:

- нарушения Заказчиком срока внесения платы, предусмотренного Договором, в полном объеме более чем на 5 (Пять) банковских дней;

- повторного отклонения Рекламно-информационного материала в соответствии с пунктом 4.4.1. Договора, в случае если Рекламно-информационный материал не соответствует этическим и эстетическим требованиям, его содержание наносит вред чести, достоинства и деловой репутации третьих лиц, противоречит законодательству или коммерческим интересам Исполнителя.

- несогласия Заказчиком с требованием Исполнителя о демонтаже/перемещении Рекламно-информационного материала в соответствии с пунктами 4.4.3., 4.4.4. настоящего Договора и/или неисполнения указанного требования.

7.4. Исполнитель вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора по своей инициативе, без обоснования причин такого отказа, в любое время, направив соответствующее письменное уведомление Заказчику не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора обязательства считаются прекращенными с даты расторжения настоящего Договора. Данное условие не распространяется на обязательства о взаиморасчетах, по приведению Заказчиком Рекламных мест в первоначальное состояние и иные обязательства, которые вытекают

из настоящего Договора и которые будут предусмотрены уведомлением об отказе от исполнения настоящего Договора. Такие обязательства считаются прекращенными с момента их надлежащего исполнения соответствующей Стороной.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным.

8.2. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре.

8.3. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 10 (Десять) рабочих дней со дня его получения адресатом.

8.4. Все споры, связанные с отношениями сторон в рамках настоящего Договора и не урегулированные Сторонами в досудебном порядке, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

9. Прочие условия

10.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

10.2. Стороны обязаны извещать друг друга о реорганизации, об изменении своих наименований, руководителей, юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов незамедлительно, но не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента такого изменения.

10.3. Стороны настоящего Договора признают, что, если какое-либо из его положений становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

10.4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон и имеющих одинаковую юридическую силу.

Исполнитель: **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»** 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 ОРГН 5067746107391 р/с 40701810400000000152 в Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Заказчик: **Банк ВТБ (ПАО)** Адрес 190000 г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29 Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1 ИНН 7702070139 КПП 783501001 К/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО ОКПО 00032520 БИК 044525187
От имени Исполнителя: _____	От имени Заказчика: _____ Ковалева В.О

5

Приложение № 1
к Договору возмездного пользования
местами для размещения рекламы
№ ШК-12-07-20 от «21» 07 2020 г.

Расположение Рекламных мест

Первый тип рекламной конструкции

ВТБ

Третий тип рекламной конструкции

От имени Исполнителя:

_____ Осипов Д.Б.

От имени Заказчика:

_____ Ковалева В.О.

Приложение № 2
к Договору возмездного пользования
местами для размещения рекламы
№ ДИ-210720 от «21» 07 2020 г.

Акт приема – передачи

г. Мытищи «21» 07 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30 июня 2011 года за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Банк ВТБ (ПАО), именуемое в дальнейшем **Заказчик,** в лице Заместителя Управляющего Операционным офисом «Калининградский» Филиала № 7806 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) Ковалевой Веры Олеговны, действующей на основании доверенности № 801 от 26.06.2018 г., с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем Акт или настоящий Акт, на основании Договора возмездного пользования местами для размещения рекламы № ДИ-210720 от «21» 07 2020 г. (в дальнейшем – Договор) о нижеследующем:

1. Исполнитель в соответствии с настоящим Актом передал Заказчику в возмездное пользование, а Заказчик принял места для размещения рекламно-информационного материала Заказчика (далее –Рекламные места).

Расположение Рекламных мест определяется Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

2. Претензий у Заказчика к Исполнителю по передаваемым Рекламным местам не имеется.

3. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приему-передаче Рекламных мест по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

4. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

От имени Исполнителя:

_____ Осипов Д.Б.

От имени Заказчика:

_____ Ковалева В.О.

11

Акт приема—передачи

г. Калининград «11» июня 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в лице Заместителя генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании доверенности № ВТ-1-171213 от 17.12.2013 г. и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем – **Арендодатель**, с одной стороны, и

Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество), в лице вице-президента, директора Административно-технического департамента Пыльцова Андрея Альбертовича, действующего на основании Доверенности от 03.10.2013 № 2657, именуемое в дальнейшем – **Арендатор**, с другой стороны,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем – **Акт** или **настоящий Акт**, на основании Договора аренды от «19» мая 2014 г. № 2979, именуемого в дальнейшем – **Договор**, о нижеследующем.

1.Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял нижеуказанный Объект аренды:

Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал; Адрес (местонахождение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом № 28; кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0001:4464\А.

2. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приему-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

3. Настоящий Акт подписан в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, 1 (Один) экземпляр для Арендодателя, 2 (Два) экземпляра для Арендатора и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

От имени Арендодателя:

Заместитель генерального директора:

_____ /Д.Б. Осипов/

От имени Арендатора:

Вице-президент, директор Административно-технического департамента

_____ / А.А. Пыльцов/

Вх. JUN-2-110614B от 11.06.2014г

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к Договору аренды от 19.05.2014 года № 2979
(г. Калининград, ул. Ленинский пр., д. 28)

г. Калининград «25» 02 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 14.08.2006 за основным государственным регистрационным номером 5067746107391, ИНН 7703603950, КПП 770901001, место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1, именуемое в дальнейшем – Арендодатель, в лице Генерального директора **Осипова Дмитрия Борисовича,** действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», с одной стороны

Банк ВТБ (публичное акционерное общество) зарегистрированный Центральным банком РФ 17 октября 1990 года за номером 1000, запись о регистрации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22 ноября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739609391, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, лит. А, ИНН:7702070139, ОГРН: 1027739609391, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Начальника отдела административной поддержки в г. Калининграде Центра административной поддержки СЗФО Управления бюджетирования, сопровождения закупок и функциональной координации Административного департамента **Беспамятнова Романа Владимировича**, действующего на основании доверенности от 15.02.2019 № 350000/662-ДН, с другой стороны, далее совместно именуемые – Стороны, составили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – Соглашение) к Договору аренды от 19.05.2014 года № 2979 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В связи с реорганизацией 01.01.2018 года Банка ВТБ 24 (ПАО) (ОГРН 1027739207462) в форме присоединения к Банку ВТБ (ПАО) (ОГРН 1027739609391), изложить преамбулу Договора в части наименований Сторон и в части реквизитов к Договору в редакции преамбулы и реквизитов настоящего Соглашения соответственно.

2. Изложить первый, второй и третий абзацы пункта 4.1 Договора, в следующей редакции:

«С 01.01.2021 года размер арендной платы по Договору за пользование Объектом аренды определяется из расчета 1 000 (Одна тысяча) рублей 00 копеек за один квадратный метр Объекта аренды в месяц, в том числе НДС по ставке, определенной в соответствии с законодательстаом Российской Федерации о налогах и сборах. Если Арендодатель в течение срока действия Договора перестанет быть плательщиком НДС, Арендодатель уведомляет Арендатора о таком событии не позднее даты очередного платежа по Договору.

Размер арендной платы может изменяться не чаще 1 (одного) раза в год. Изменение арендной платы производится по соглашению Сторон. Увеличение размера арендной платы возможно не ранее чем 01.01.2022 года в пределах величины индекса потребительских цен в регионе нахождения Объекта за последние 12 месяцев согласно справке Росстата, но не более чем на 10 (десять) процентов от действующей арендной платы. Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением.

Арендная плата включает в себя плату за пользование территорией, непосредственно примыкающей к границам Объекта аренды (далее – Прилегающая территория) в пределах границ земельного участка, план которого указан в Приложении № 3 к Договору.».

3. Дополнить Статью 8 Договора пунктом 8.5. в следующей редакции:

«8.5. Все уведомления и претензии направляются по следующим адресам:

Арендодатель: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
Электронная почта: uk@veles-trust.ru

Арендатор: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)
Адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43,стр.1.
Телефон: 8 (812) 494-94-33, факс: (495)258-47-81.

Вх. ИИ-4-15022/1 от 25.02.2021

Электронная почта: info@vtb.ru».

4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с даты его подписания. Стороны договорились изменить условия Договора в соответствии с настоящим Соглашением с 01.01.2021 года, за исключением пункта 1 настоящего Соглашения, условия которого распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 01.01.2018 г.

6. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации Соглашения. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения осуществляет Арендатор.

7. Соглашение составлено в 5 (Пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является неотъемлемой частью Договора. При этом три экземпляра Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	**Банк ВТБ (публичное акционерное общество)** 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А. Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 БИК 044525187 К/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО ИНН 7702070139 / КПП 783501001 ОГРН 1027739609391 ОКПО 00032520 Получатель денежных средств: Филиал № 7701 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Москве БИК 044525745 ИНН 7702070139 / КПП 770943003 к/с 30101810345250000745 л/сч. 60311810700007488888 - для аренды л/сч 60322810300007408888 - для возмещения коммунальных услуг ОГРН 1027739609391 К/счет в ГУ Банка России по ЦФО
Генеральный директор **М.П.** /Осипов Д.Б./	**Начальник отдела административной поддержки в г. Калининграде ЦАП СЗФО УБСЗиФК АД** /Р.В. Беспамятнов/

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к Договору аренды от 19 мая 2014 г. № 2979

5 2676

г. Калининград «04» декабря 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 14.08.2006 за основным государственным регистрационным номером 5067746107391, ИНН 7703603950, КПП 770901001, место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем –**Арендодатель**, с одной стороны, и

Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), место нахождения: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г., от 17.09.2002, выдано Межрайонной ИМНС России № 39 по г. Москве, бланк серии 77 № 008018454, ОГРН 1027739207462, ИНН 7710353606, КПП 775001001, именуемый в дальнейшем – **Арендатор**, в лице заместителя директора Административно-технического департамента Насонова Андрея Геннадьевича, действующего на основании доверенности от 21 мая 2015 г. № 1384, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем – Стороны, а по отдельности – Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее – Соглашение) к Договору аренды от 19 мая 2014 г. № 2979 (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Стороны пришли к соглашению с 1 января 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 31 декабря 2016 года (обе даты включительно) изменить арендную плату по Договору, установив её в размере 1 040 (Одна тысяча сорок) рублей за один квадратный метр Объекта аренды в месяц, в том числе НДС 18 %.

2. В соответствии с пунктом 1 настоящего Соглашения изложить пункт 4.1. Договора в следующей редакции:

«4.1. Размер арендной платы по Договору за пользование Объектом аренды определяется из расчета 1 040 (Одна тысяча сорок) рублей за один квадратный метр Объекта аренды в месяц, в том числе НДС.

Ежегодно 1 января каждого года срока действия настоящего Договора, начиная с 1 января 2017 г., размер арендной платы подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 8 (Восемь) % от последнего установленного размера арендной платы. Дополнительного документального согласования Сторонами ежегодной индексации арендной платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, не требуется.

Арендная плата включает в себя плату за размещение рекламы на Объекте аренды, а также плату за пользование территорией, непосредственно примыкающей к границам Объекта аренды (далее – Прилегающая территория) в пределах границ земельного участка, план которого указан в Приложении №3 к Договору.

Прилегающая территория предоставляется в пользование в соответствии с условиями Договора для прохода, проезда и эксплуатации (использования) парковки (машиномест) сотрудниками и клиентами Арендатора.

Арендная плата за пользование Объектом аренды, предусмотренная настоящим пунктом Договора, не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги в отношении Объекта аренды

вх. № ДШ-6-2001/16 от 20.01.2016

или относящиеся к Объекту аренды, оплата за которые производится Арендатором в соответствии с п. 5.3.4. Договора.
Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.».

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и применяется к отношениям Сторон с 01 января 2016 года или с 01 числа календарного месяца, в котором будет зарегистрировано настоящее Соглашение (в зависимости от того, какая из дат наступит позднее).

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляет Арендатор.

6. Настоящее Соглашение составлено в 4 (четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых для Арендодателя, два экземпляра для Арендатора и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

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

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 775-90-46
ОГРН 5067746107391
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
р/с 40701810838000031029
ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
К/с 30101810400000000225

Генеральный директор

_____ /Е.В. Черных

М.П.

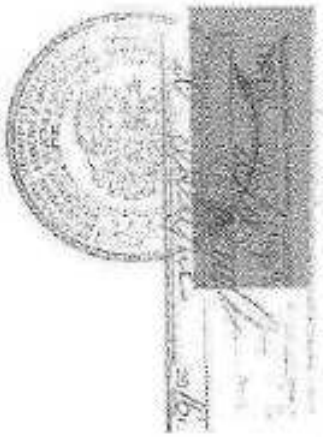
Арендатор:
Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)

Адрес местонахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35
Почтовый адрес: 236006, г. Калининград, ул. Фрунзе, д.6
ИНН 7710353606, КПП 775001001
ОГРН 1027739207462
к/с 30101810100000000716 в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525716
ОКПО 20606880
ОКХН 96120

Заместитель директора Административно-технического департамента

_____ /А.Г. Насонов

М.П.



Договор аренды № ДН-1-150620

г. Нововоронеж «15» июня 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Заместителя генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Доверенности №ВТ-1-211116Д от 21.11.2016 г. и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Садовое некоммерческое товарищество «ЗДОРОВЬЕ», именуемое в дальнейшем, Арендатор, в лице Председателя правления Селиверстенко Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили Договор аренды, именуемый в дальнейшем Договор или настоящий Договор, о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду (во временное возмездное владение и пользование) за плату недвижимое имущество (далее по тексту – Объект аренды), а Арендатор обязуется принять Объект аренды, своевременно и надлежащим образом вносить арендную плату и выполнять другие обязательства, предусмотренные Договором.

Характеристики Объекта аренды:

Нежилое помещение литера А, комната по плану строения номер 29 общей площадью 101,0 (Сто один 0/10) кв.м., расположенное по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8. Указанное помещение является частью нежилого здания с кадастровым номером 36:33:0002401:326.

Расположение Объекта аренды отмечено в **Приложении № 1** к Договору.

Стороны признают все приведенные в настоящем Договоре характеристики достаточными для однозначного определения предмета настоящего Договора.

1.2. Объект аренды принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 08.12.2011 г. сделана запись регистрации 36-36-34/001/2011-892.

Доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» на основании Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188 с внесенными изменениями и дополнениями.

1.3. Объект аренды передается Арендатору в целях размещения офиса.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Объект аренды на момент подписания настоящего Договора в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, Арендодатель гарантирует на момент подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды отсутствие обременений Объекта аренды правами третьих лиц, за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

1.5. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи вышеназванного паевого инвестиционного фонда.

1.6. Передача Арендатором Объекта аренды полностью или частично в субаренду и/или передача Арендатором своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Статья 2. Порядок передачи и возврата Объекта аренды

2.1. Объект аренды передается в аренду Арендатору и возвращается Арендодателю по окончании срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (далее – Акт приема-передачи). Акты приема-передачи после их подписания являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

Арендодатель обязуется передать Арендатору Объект аренды по Акту приема-передачи (Приложение № 2 к Договору) в дату подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется Арендатором заблаговременно до дня прекращения срока, указанного в пункте 3.1. Договора и при соблюдении условий настоящего Договора подписывается Сторонами в дату окончания срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения/прекращения настоящего Договора, Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется Арендатором в сроки, установленные Сторонами в дополнительном соглашении либо в соглашении о расторжении настоящего Договора, и подписывается в последний день срока действия настоящего Договора (пункт 3.1. настоящего Договора).

1

Обязанность по составлению и передаче Арендодателю Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, лежит на Арендаторе.

Арендатор обязан передать Объект аренды Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа, освобожденный от какого-либо оборудования и инвентаря, смонтированного, установленного или находящегося на Объекте аренды для цели его разрешенного использования и/или иных вещей Арендатора и/или третьих лиц. Арендодатель вправе рассматривать оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжаться им по своему усмотрению.

2.3. По окончании срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, а также при прекращении настоящего Договора по другим основаниям, Стороны оценивают состояние Объекта аренды с учетом нормального износа и, в случае ухудшения состояния Объекта аренды по вине Арендатора в размере большем, чем нормальный износ, определяют сумму прямого ущерба Арендодателя, которая складывается из расходов Арендодателя до приведения Объекта аренды в надлежащее состояние. Данная сумма фиксируется в двустороннем соглашении между Арендатором и Арендодателем.

В случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения, Арендодатель приглашает независимого эксперта для оценки прямого ущерба Арендодателя. Результаты экспертизы являются окончательными, расходы по проведению такой экспертизы ложатся на Арендатора в случае, если состояние Объекта аренды ухудшилось в размере большем, чем нормальный износ, по вине Арендатора. В случае если ухудшение Объекта аренды произошло по причинам, не зависящим от Арендатора, расходы по проведению экспертизы несет ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

Арендодатель выставляет Арендатору счет для оплаты Суммы ущерба.

Статья 3. Действие Договора. Срок аренды

3.1. Настоящий Договор заключен на срок до «30» апреля 2021 года включительно и вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон.

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.

3.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

3.2.1. неуплаты Арендатором арендной платы в установленных настоящим Договором размерах или иных денежных средств, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после того, как Арендодатель передал Арендатору письменное уведомление о такой неуплате;

3.2.2. систематического нарушения Арендатором сроков внесения любой из частей арендной платы в установленных настоящим Договором размерах или иных сумм, подлежащих уплате по настоящему Договору, при этом для целей настоящего Договора систематическим считается нарушение сроков оплаты 2 (Два) раза или более в течение календарного года;

3.2.3. нецелевого использования Объекта аренды;

3.2.4. проведения ремонтно-строительных или иных существенных работ на Объекте аренды, отделимых и неотделимых улучшений Объекта аренды без предварительного письменного согласования таких работ с Арендодателем, а также проведение работ, не соответствующих требованиям, установленным в Приложении (Приложение № 3 к Договору);

3.2.5. ухудшения Объекта аренды и/или части Объекта аренды;

3.2.6. передачи Объекта аренды в субаренду и/или передачи своих прав и обязанностей по Договору иным лицам в нарушение пункта 1.6. настоящего Договора, передачи права аренды в залог, в уставный капитал или иного обременения права по настоящему Договору;

3.2.7. нарушения Арендатором срока внесения оплаты (доплаты) Обеспечительного депозита в соответствии с пунктами 3.1., 3.3. Договора, но 5 (пять) и более календарных дней;3.2.8. потери или отказа в выдаче или возобновлении лицензии или другого разрешения, необходимого для осуществления деятельности Арендатора;

3.2.9. возбуждения в отношении Арендатора процедуры несостоятельности (банкротства);

3.2.10. отказа или уклонения Арендатора от приемки Объекта аренды по Акту приема-передачи;

3.3. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2. настоящего Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая по истечении 10 (Десяти) календарных дней со дня направления Арендодателем заказным письмом Арендатору уведомления об отказе от исполнения Договора, либо с даты передачи уведомления под роспись представителю Арендатора.

3.4. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке до истечения его срока, письменно уведомив об этом Арендодателя за 15 (Пятнадцать) календарных дней, при наличии следующих нарушений, произошедших по вине Арендодателя (при условии не устранения Арендодателем допущенных им нарушений в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения требования об устранении нарушения или иной разумный срок, письменно согласованный Сторонами):

а) Арендодатель препятствует Арендатору в использовании Объектом аренды в соответствии с Разрешенным использованием;

б) Арендодатель не исполняет обязанности по обеспечению объекта аренды коммунальными услугами.

Указанные нарушения и вина Арендодателя должны подтверждаться актами, подписанными уполномоченными представителями Сторон, а при отказе Арендодателя от подписания такого акта – подписанными Арендатором и

не менее чем двумя незаинтересованными третьими лицами с приложением документов, подтверждающих допущенное Арендодателем нарушения и его вину.

3.5. При одностороннем отказе Арендатора от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 3.4 настоящего Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая по истечении 15 (Пятнадцать) календарных дней со дня направления Арендатором заказным письмом Арендодателю уведомления об отказе от исполнения Договора, либо с даты передачи уведомления под роспись представителю Арендодателя.

3.6. Каждая из Сторон вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора по своей инициативе, без обоснования причин такого отказа, в любое время, направив соответствующее письменное уведомление другой Стороне не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

3.7. В случае расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 3.2-3.6 настоящего Договора, обязательства считаются прекращенными с даты расторжения настоящего Договора. Данное условие не распространяется на обязательство о взаиморасчетах, по возврату Арендатором Арендодателю Объекта аренды. Такие обязательства считаются прекращенными с момента их надлежащего исполнения соответствующей Стороной.

3.8. В случае расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 3.2 - 3.6 настоящего Договора:

- Арендатор не вправе требовать от Арендодателя заключения договора аренды на новый срок;

- Арендатор не вправе требовать от Арендодателя возмещения затрат Арендатора, связанных с арендой помещений.

3.9. Если Арендатор в нарушение своих обязательств в дату окончания срока аренды (пункт 3.1. настоящего Договора) не представляет акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю (пункт 2.2. настоящего Договора) и продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока настоящего Договора, настоящий Договор считается возобновленным на неопределенный срок. При этом с даты возобновления настоящего Договора на неопределенный срок, Арендодатель вправе увеличить размер арендной платы, указанный в пункте 4.2.1. настоящего Договора, на индекс потребительских цен на товары и услуги (в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года) по Воронежской области по данным органа, осуществляющего Федеральное государственное статистическое наблюдение за уровнем и динамикой потребительских цен (http://cbsv.gks.ru), направив письменное уведомление Арендатору. Подписания дополнительного соглашения об увеличении арендной платы в установленном в настоящем пункте размере не требуется, а начисление арендной платы в увеличенном размере начинается в порядке и сроки, указанные в уведомлении Арендодателя.

3.10. В случае если Арендатор в соответствии со ст. 621 ГК РФ, при условии надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору, решит использовать преимущественное право на заключение Договора на новый срок на тех же условиях, он обязан направить в адрес Арендодателя уведомление в письменном виде в срок не позднее, чем за 30 календарных дней до дня окончания срока действия настоящего Договора.

Статья 4. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов

4.1. Арендная плата включает в себя плату за пользование Объектом аренды, эксплуатацию общего имущества Здания (за исключением вывоза отходов/мусора от деятельности Арендатора на Объекте аренды), стоимость коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) на Объекте аренды, стоимость услуг по уборке и содержанию Прилегающей территории Здания в отношении Объекта аренды и общего имущества Здания.

4.2. Размер арендной платы по настоящему Договору составляет 25 200 (двадцать пять тысяч двести) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%, за весь Объект аренды в месяц.

Арендная плата вносится не позднее 5 (Пятого) числа оплачиваемого месяца аренды, если иное не установлено настоящим Договором.

Первый платеж в счет внесения арендной платы производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды.

Размер последнего платежа в счет арендной платы рассчитывается по фактическому количеству календарных дней аренды с первого числа последнего месяца аренды до даты подписания Акта приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды включительно (пункт 2.2 Договора).

Арендная плата уплачивается до дня фактического возврата Арендатором Объекта аренды Арендодателю по Акту приема-передачи. Обязанность уплачивать арендную плату сохраняется и в случае, если оформление Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, происходит после истечения срока аренды, с учетом положения пункта 3.9. Договора.

Арендная плата за неполный месяц аренды рассчитывается исходя из суммы ежемесячной арендной платы в текущем месяце пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

По окончании срока действия (досрочном расторжении) Договора соответствующая часть арендной платы, ранее внесённой Арендатором по настоящему Договору, которая не была зачтена в счет уплаты платежей, предусмотренных Договором, возвращается Арендатору после освобождения Арендатором, передачи Арендодателю Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки взаиморасчетов в течение 10 (Десяти) банковских дней. При наличии задолженности по арендной плате и иным предусмотренным Договором платежам Арендатор не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, должен оплатить имеющуюся задолженность.

4.3. Состав коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, входящих в арендную плату, установлен Сторонами в Приложении № 4 к Договору. Одновременно с подписанием настоящего Договора Сторонами подписывается акт по разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором (Приложение № 5).

4.4. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме и надлежащего указания реквизитов платежа в платежном поручении. Реквизиты платежа в платежном поручении считаются надлежаще указанными, если верно отражены номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя.

4.5. При наличии задолженности Арендатора по уплате любого из платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также в случае, если в назначении платежа в платежном поручении Арендатора неверно указаны период оплаты или номер и/или дата договора, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору, независимо от указаний о назначении платежа в платежном поручении. Если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает соответствующий платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашаются обязательства по уплате неустойки, пени, иных финансовых претензий Арендодателя к Арендатору;

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам и по восстановлению суммы Обеспечительного депозита (пункт 5.3 Договора), начиная с арендных и иных платежей, срок платежа по которым наступил ранее;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным и иным платежам.

4.6. Все расчеты между Сторонами по настоящему Договору осуществляются в рублях.

4.7. Арендная плата начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендодатель передает Арендатору Объект аренды, и месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объекты аренды, если такие месяцы являются неполными. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору (если такой месяц является неполным), начисляется в последний рабочий день месяца аренды. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды, начисляется в дату подписания Сторонами такого акта.

Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и официально признанных праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уплата арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

4.8. Суммы арендной платы, включая платежи, предусмотренные Договором, должны вноситься Арендатором полностью без каких-либо взаимозачетов и встречных требований и не могут подвергаться каким-либо вычетам или удержаниям, в том числе в связи с удержанием действующих или будущих налогов, сборов, пошлин и прочих обязательных платежей, если иное не предусмотрено действующим законодательством или Договором..

В случае изменения ставки НДС, все платежи по Договору должны осуществляться с учетом новой ставки НДС. Новый размер соответствующего платежа, предусмотренного Договором (арендной платы или любой из ее частей,) с учетом измененной ставки НДС будет определяться следующим образом: установленный условиями Договора размер соответствующего платежа с учетом НДС 20% делится на 1,20 и умножается на коэффициент, вычисленный по формуле: 1 + новая ставка НДС/100%.

Новый размер соответствующего платежа по Договору будет применяться с даты вступления в силу положений закона, устанавливающих новую ставку НДС, при этом подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении размера соответствующих платежей, не требуется.

При этом ненадлежащее исполнение обязательства Арендатора, предусмотренное настоящим пунктом, влечет для Арендатора такую же ответственность, какая установлена за ненадлежащее исполнение обязательства по внесению арендной платы.

Статья 5. Обеспечительный депозит

5.1. Сумма обеспечительного денежного депозита (далее – Обеспечительный депозит) по настоящему Договору определяется исходя из размера арендной платы за весь Объект аренды за 1 (один) месяц, установленной в соответствии с пунктом 4.2. Договора.

Арендатор обязуется оплатить Арендодателю Обеспечительный депозит в срок, не превышающий 5 (Пять) банковских дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

В случае внесения Арендатором Обеспечительного депозита в большем размере, чем предусмотрено в настоящем Договоре, сумма переплаты засчитывается в счет Обеспечительного депозита по настоящему Договору, и Обеспечительный депозит устанавливается Сторонами в неизрасходованном случае равным оплаченной Арендатором сумме.

Арендатор принимает на себя обязательство при увеличении размера арендной платы доплачивать сумму

Обеспечительного депозита до размера, установленного пунктом 5.1. Договора, в срок, не превышающий 5 (Пять) банковских дней со дня увеличения размера арендной платы, при этом заключения дополнительного соглашения не требуется. В случае изменения арендной платы в сторону уменьшения Обеспечительный депозит изменению не подлежит.

5.2. Обеспечительный депозит находится у Арендодателя в соответствии с условиями настоящего Договора без обязательства начислять проценты в пользу Арендатора в качестве обеспечения исполнения Арендатором его обязательств по Договору. Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного депозита:

- суммы задолженности Арендатора по уплате арендной платы,
- суммы неустойки, в том числе штрафов,
- суммы в счет возмещения расходов на ремонт Объекта аренды, в соответствии с пунктом 2.3. Договора,
- суммы любого ущерба, причиненного Арендатором Объекту аренды (Зданию).

Обеспечительный депозит (или его соответствующая часть, которая не будет зачтена в счет уплаты арендной платы, и/или в счет возмещения иных расходов и платежей по Договору) возвращается Арендатору по окончании срока действия Договора после освобождения Арендатором и передачи Арендодателю Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки взаимных расчетов в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

5.3. В случае если Арендодатель в течение срока действия Договора производит удержание из суммы Обеспечительного депозита, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предъявления письменного требования выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного депозита до размера, который был до проведения Арендодателем соответствующего удержания.

5.4. В случае, когда досрочное прекращение Договора произошло по вине Арендатора (в том числе при расторжении Договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным пунктом. 3.2. Договора) или инициативе Арендатора при отсутствии оснований, предусмотренных действующим Договором, или при нарушении сроков, установленных в пунктах 3.5 и 3.6. Договора, вся сумма Обеспечительного депозита остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

Статья 6. Обязанности и права Сторон

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды в день подписания Акта приема-передачи.

6.1.2. Не создавать Арендатору препятствий во владении Объектом аренды и его использовании в предусмотренных настоящим Договором целях.

6.1.3. Добросовестно участвовать в составлении и подписании Актов приема-передачи, предусмотренных пунктом 2.1., 2.2. настоящего Договора.

6.1.4. Арендодатель производит капитальный ремонт Здания, обслуживание инженерных систем Здания и благоустройство прилегающей территории. Арендодатель обязан обеспечить Объект аренды коммунальными услугами (электроэнергией, сезонным отоплением, вентиляцией воздуха, водоснабжением, канализацией), в объеме, необходимом для его использования.

6.2. Арендодатель имеет право:

6.2.1. Осуществлять в рабочее время проверку характера и условий использования Арендатором Объекта аренды. Беспрепятственно в присутствии Арендатора находиться на Объекте аренды с целью, оговоренной в настоящем пункте, а также для осуществления мер, предусмотренных пунктом 6.2.4 Договора.

6.2.2. Принимать соответствующие меры по обеспечению надлежащей эксплуатации, технического обслуживания, ремонта имущества, имеющегося на Объекте аренды (в Здании) или относящегося к Объекту аренды (к Зданию), в том числе систем, сетей и коммуникаций.

6.2.3. Принимать соответствующие адекватные меры по обеспечению сохранности Имущества Арендодателя в случае возникновения угрозы повреждения и (или) уничтожения Имущества Арендодателя.

6.2.4. Запретить доступ Арендатора на территорию Объекта аренды, прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг на Объекте аренды в случае:

- задержек любых платежей по настоящему Договору со стороны Арендатора, до полного внесения всех неустоек и штрафов за просрочку, оговоренных настоящим Договором, а также всех иных причитающихся с Арендатора по настоящему Договору,

- не устранения Арендатором в срок, указанный в соответствующем уведомлении Арендодателя, нарушений требований пожарной безопасности на Объекте аренды, или нарушений иных положений действующего законодательства или условий настоящего Договора, создающих угрозу причинения вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц и/или Арендодателя, -до полного устранения имеющихся нарушений.

Во избежание сомнений, такое приостановление предоставления услуг Арендодателя по содержанию Объекта аренды и отказ допустить Арендатора на Объект аренды не является нарушением настоящего Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя предоставлять Арендатору услуги по содержанию Здания и Объекта в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором своих обязанностей по Договору и не подлежит исполнению до тех пор, пока соответствующие обязательства не будут надлежащим образом исполнены. Право Арендодателя прекратить полностью или частично предоставление услуг по содержанию Здания и Объекта аренды и отказаться допустить Арендатора на Объект аренды в соответствии с данным пунктом не ограничивает право Арендодателя расторгнуть настоящий Договор.

6.3. Арендатор обязан:

6.3.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целями, определенными пунктом 1.3 настоящего Договора.

6.3.2. Своевременно и в полном объеме осуществлять уплату арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей в порядке, установленном Договором.

6.3.3. Содержать Объект аренды в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными нормами, в технически нормальном состоянии.

6.3.4. Письменно согласовать с Арендодателем осуществление как отделимых, так и неотделимых улучшений Объекта аренды, с указанием вида работ, срока их проведения и технических параметров. Неотделимые улучшения безвозмездно переходят в собственность Арендодателя после прекращения настоящего Договора. Стоимость Неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в течение срока действия Договора не подлежит компенсации Арендодателем ни при каких обстоятельствах. Под неотделимыми улучшениями Стороны понимают улучшения и изменения, которые производятся Арендатором на Объекте аренды и не могут быть отделены (демонтированы) без вреда Объекту аренды. К таковым, в частности, Стороны относят: элементы перепланировки Объекта аренды (перегородки), витрины, двери и дверную фурнитуру, изменение элементов поверхности стен, пола (напольные покрытия) и потолка (в том числе гипсокартон), розетки, выключатели, фанкойлы, прочее оборудование.

В случае проведения улучшений Объекта аренды без согласования с Арендодателем демонтировать их и привести Объект аренды в состояние, соответствующее первоначальному, до истечения Срока аренды своими силами и за свой счет.

Работы Арендатора должны выполняться в соответствии с требованиями норм и правил, действующих на территории РФ, а также с Правилами (**Приложение № 3** к Договору). Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Объекту аренды назначенными им подрядчиками.

Выполнение Арендатором на Объекте аренды работ по Перепланировке и/или Переустройству Помещения без получения предварительного письменного согласия Арендодателя не допускается. В любом случае согласие Арендодателя на выполнение Арендатором за счет собственных средств работ по Перепланировке и/или Переустройству Помещения не является основанием для возмещения Арендодателем Арендатору стоимости произведенных Арендатором отделимых и неотделимых улучшений.

В ходе проведения работ Арендатор обязан:

- возводить и поддерживать временные ограждения типа и вида, указанного Арендодателем, для отгораживания Объекта аренды от соседних помещений или мест общего пользования;
- не причинять Арендодателю, Зданию или принадлежащей недвижимости вреда, неудобств или помех;
- по требованию Арендодателя предоставлять Арендодателю право доступа на территорию Объекта аренды в присутствии своих представителей с целью проверки проведения работ, проведения испытаний инженерных сетей и оборудования, находящихся в границах Объекта аренды;
- возместить Арендодателю ущерб, причиненный Объекту аренды работами Арендатора;
- по завершении работ предоставить Арендодателю исполнительную документацию в отношении выполненных на территории Объекта аренды работ, в том числе перечень и характеристики установленного оборудования, на бумажном носителе и на электронном носителе.

6.3.5. Оповестить незамедлительно Арендодателя об угрозе повреждения или уничтожения имущества Арендодателя, об аварии (систем, сетей, коммуникаций и т.д.) или угрозе ее возникновения, произошедшей в Объекте аренды или на прилегающей территории по вине Арендатора или в связи с осуществлением аренды, и принять незамедлительные, доступные и разумные меры по сбережению имущества Арендодателя, устранению аварии, ее угрозы или ее последствий.

6.3.6 Устранять повреждения имущества Арендодателя и возмещать ущерб, причиненный Арендодателю в течение срока аренды, в полном объеме и в согласованные с Арендодателем сроки. Размер ущерба и вина Арендатора должны быть документально подтверждены Арендодателем.

6.3.7. Возвратить Арендодателю Объект аренды в соответствии с порядком, установленным Статьей 2 настоящего Договора.

6.3.8. В случае просрочки возврата Объекта аренды после истечения срока аренды, а при досрочном расторжении/прекращении Договора – после согласованного Сторонами срока возврата Объекта аренды, выплачивать Арендодателю все платежи, предусмотренные настоящим Договором, по дату фактического возврата Объекта аренды, с учетом положений п.3.9. настоящего Договора.

6.3.9. В случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

Уплата неустойки, в том числе штрафа, осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3.10. В случае, если устранение повреждений имущества Арендодателя, возникшее в течение срока аренды, происходит после истечения срока аренды, уплатить Арендодателю сумму прямого ущерба, в размере, необходимом для устранения причиненного ущерба. Размер ущерба определяется сторонами на основании двухстороннего акта. Уплата ущерба осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3.11. За свой счет обеспечивать все необходимое обслуживание и текущий ремонт Объекта аренды: отделка, любые дополнительные работы, любое оснащение Объекта аренды, а также поддерживать Объект

аренды в надлежащем состоянии в течение всего срока аренды.

6.3.12. Обеспечить охрану Объекта аренды и самостоятельно нести ответственность за сохранность всего имущества и денежных средств, находящихся на территории Объекта аренды, а также нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, на территории Объекта аренды.

6.3.13. В случае установки на территории Объекта аренды электронной сигнализации, средств видеонаблюдения и/или других охранных систем согласовать установку с Арендодателем.

6.3.14. Содержать Объект аренды в исправном и надлежащем санитарном состоянии (проводить необходимую уборку Объекта аренды, санитарную обработку Объекта аренды); обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Объект аренды. Ответственность за надлежащую техническую эксплуатацию и пожарную безопасность Объекта аренды (его инженерного оборудования) Арендатор несет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, если иное не будет установлено соглашением Сторон. Арендатор обязан:

- назначить Приказом лиц, прошедшее соответствующее обучение, ответственное за противопожарное состояние Объекта аренды и проведение эвакуации людей;
- проводить обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности и действиям в случае чрезвычайной ситуации за свой счет согласно установленным требованиям соответствующих инстанций;
- оснастить Объект аренды необходимыми средствами пожаротушения, имеющими соответствующие сертификаты;
- заблаговременно согласовывать с пожарной охраной все пожароопасные, ремонтно-строительные и иные работы, влияющие на пожарную безопасность Объекта аренды.

6.3.15. В случае проведения проверок со стороны надзорных и контролирующих органов:

- плановых и внеплановых проверок надзорными и контролирующими органами порядка содержания и исправности инженерных систем Объекта аренды, переданных в аренду по Договору (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, вентиляции и кондиционирования, противопожарных систем);
- соблюдения правил содержания Объекта аренды, и прилежащей территории, переданных в аренду по Договору;

Арендатор обязан:

При плановой проверке:

1). При получении нарочным, электронной почтой или почтовым отправлением уведомления о проведении проверки со стороны надзорных органов – в срок не позднее одного рабочего дня после получения уведомления уведомить Арендодателя о предстоящей проверке. Уведомление о проверке направляется в сканированной копии по электронной почте по адресу uk@veles-trust.ru.

2). Письменно ежедневно информировать о ходе проведения проверки и возникших в процессе проверки вопросах. Информация направляется по адресу uk@veles-trust.ru.

3). В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлечь привлечение к ответственности Арендатора или Арендодателя, Арендатор незамедлительно письменно информирует об этом факте Арендодателя электронным сообщением по адресу uk@veles-trust.ru и телефонограммой на номер +7-495-775-90-46 .

4). По окончании проверок Арендатор не позднее одного рабочего дня после получения обязан передать ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» оригинал или копию (по электронной почте uk@veles-trust.ru) документа, составленного надзорным органом при проведении проверки. Подписание документов, выданных надзорными органами по результатам проверки в адрес Арендодателя, осуществляется Генеральным директором Арендодателя или работником Арендодателя, уполномоченным на подписание соответствующей доверенностью.

При внеплановой проверке:

1). Арендатор незамедлительно по прибытии проверяющих или при поступлении сведений о прибытии проверяющих на Объект аренды обязан уведомить Арендодателя по телефону +7-495-775-90-46 о проведении проверки с указанием проверяющего органа, объекте и цели проверки, ФИО, должности проверяющего и его контактных данных.

2). Незамедлительно выслать на электронную почту uk@veles-trust.ru копии предписания о проведении проверки, служебных удостоверений проверяющих лиц.

3). Выполнить действия, указанные в пунктах 2-4, предусмотренных в разделе об обязанностях Арендатора при проведении плановой проверки.

6.4. Арендатор имеет права:

6.4.1. Устанавливать автономные системы сигнализации в иных систем обеспечения безопасности на Объекте аренды по предварительному согласованию с Арендодателем;

6.4.2. Заключать прямые договоры с поставщиками телекоммуникационных услуг в целях обеспечения Объекта аренды такими услугами;

6.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Статья 7. Изменение и дополнение Договора

7.1. В случае необходимости, определенной Сторонами совместно, в том числе по предложению одной из Сторон, в настоящий Договор вносятся соответствующие изменения и дополнения. Изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме.

7.2. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга о реорганизации, об изменении своих наименований, руководителей, юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов

незамедлительно, но не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента такого изменения. Сторона по настоящему Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре. Сторона не несет ответственности за последствия, вызванные тем, что другая Сторона не известила своевременно данную Сторону об указанных изменениях, при условии добросовестного исполнения условий Договора.

7.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Статья 8. Прочие условия

8.1. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, 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, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента их предъявления такие штрафы в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

8.2. Разрешение споров по настоящему Договору осуществляется в Арбитражном суде по месту нахождения ответчика.

8.3. Все уведомления, извещения и требования, которые могут или должны направляться Сторонами по настоящему Договору, должны быть сделаны в письменной форме и направляться по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, либо вручаться нарочно уполномоченным представителям Сторон. Уведомления, извещения и требования считаются врученными Сторонам, являющейся адресатом:

- при вручении нарочным – в момент вручения представителю Стороны с соответствующей отметкой об этом,

- при направлении почтой – в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре (с подтверждением указанного статуса на сайте www.russianpost.ru).

При направлении документов по электронной почте, когда такой способ передачи документов предусмотрен соответствующими условиями настоящего Договора, направляется сканированная копия документа, документ считается полученным в момент получения отправителем отчета о доставке его адресату. При этом оригиналы соответствующих документов должны предоставляться в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты направления копии документа по электронной почте.

Стороны обязуются отвечать на письменные запросы другой Стороны в течение 5 (Пяти) рабочих дней, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

8.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Статья 9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
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
e-mail uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя

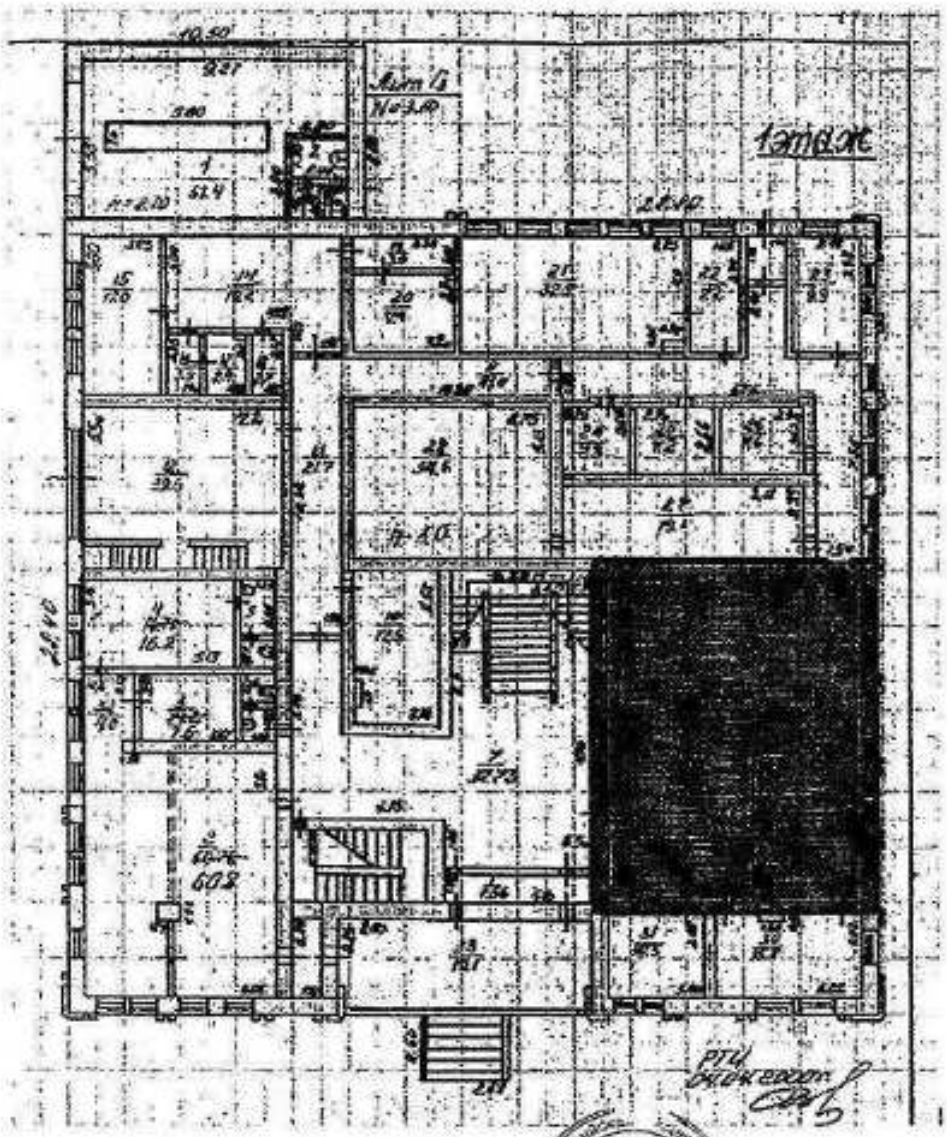
Арендатор
Садоводческое некоммерческое товарищество «ЗДОРОВЬЕ»

Юридический адрес: 356072 г. Новохоперск, ул. Космонавтов, дом 6
Телефон: +7-920-4135579
e-mail u9204319221@yandex.ru
ИНН/КПП 3651000833/365101001
р/с 40703810213000072243
в ЦЕНТРАЛЬНО- Центрально-Черноземный банк Сбербанк России г. Воронеж
БИК 042007681
к/с 30101810600000000681

От имени Арендатора:
Селиверстенко С.Н.

Приложение № 1
к Договору аренды № ЦН-1/30620 от «15» июня 2020 г.

Схема расположения Объекта аренды



Отдел [redacted]

Осипов А.Б.

Садоводческое некоммерческое товарищество «Здоровье»

Сазонтеенко С.Н.

Приложение № 2
к Договору аренды № ИН-1-15060 от «15» июня 2020 г.

АКТ
приема – передачи

г. Новохоперск «15» июня 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Заместителя генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Доверенности №ВТ-1-211116Д от 21.11.2016 г. и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Садовое некоммерческое товарищество «ЗДОРОВЬЕ», именуемое в дальнейшем, Арендатор, в лице Председателя правления Селиверстенко Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем Акт или настоящий Акт, на основании Договора аренды № ИН-1-15060 от «15» июня 2020 г., именуемого в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял нежилое помещение литера А, комната по плану строения номер 29 общей площадью общей площадью 101,0 (Сто один 0/10) кв.м, расположенное по адресу: Воронежская область, г. Новохоперск, Парковый проезд, д. 8 (далее – Объект аренды), схема расположения которого указана в Приложении № 1 к Договору.

2. Объект аренды передается в состоянии пригодном для его эксплуатации Арендатором с учетом нормального износа.

3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по переданному Объекту аренды не имеется.

4. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приемке-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

5. Настоящий Акт подписан в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

От имени Арендодателя:

_____

От имени Арендатора:

_____ Селиверстенко С.Н.

Приложение № 3
к Договору аренды № МИ-1-15060 от «15» июня 2020 г.

ПРАВИЛА
по проведению отделочных работ,
реконструкции, капитальному ремонту и перепланировке Объекта аренды
(далее – «работы»)

Данные правила являются обязательными для исполнения Арендатором при выполнении работ на Объекте аренды.

1. Порядок предоставления проектной документации на рассмотрение Арендодателю

1.1. Предоставление Арендатором проектной документации на рассмотрение Арендодателю должно предшествовать началу любого вида работ. Сроки согласования Арендодателем проектной документации указаны в п.3. настоящих правил.

1.2. Проектная документация (в том числе спецификации на материалы, оборудование и иные документы, указанные в настоящем Согласовании), должна отвечать следующим требованиям:

1.2.1. Изложена на русском языке и выполнена согласно действующим строительным нормам и правилам.

1.2.2. Предоставляется с сопроводительным письмом.

1.2.3. Проектная документация должна быть выполнена в соответствии с требованиями ГОСТ (раздел ЕСКД) в двух экземплярах на бумажном носителе, а также в электронном формате (AutoCAD).

2. Состав проектной документации

2.1. Технологическая часть:

- пояснительная записка по технологии (должна содержать площадь Помещений Объекта, режим работы, численность работников, описание технологического процесса);
- состав и план расстановки мебели и оборудования;
- спецификации на оборудование (с указанными параметрами энергопотребления);
- технические условия для Помещений Объекта с обоснованием:
  - Параметров и назначения Помещений;
  - расчетной нагрузки на пол;
  - отопления;
  - расчетных параметров по общеобменной вентиляции;
  - расчетных параметров по технологической системе вентиляции;
  - расчетной мощности холодоснабжения;
  - расчетной мощности электроснабжения в пределах установленной мощности на Объекте аренды;
  - объема водоснабжения и канализации;
  - сантехнических систем.
- развертки по стенам;
- разрезы по потолку и полу;
- чертеж всех узлов и деталей возможных крепежей подвесного потолка и конструкций пола, их расположение.

2.2. Архитектурно-строительная документация:

- рабочие архитектурно-строительные чертежи (с планом ситуации и указанием осей);
- 3d визуализация.

2.3. ОВК, ВК, ЭО, Слабые токи.

Чертежи и спецификации на механическое оборудование должны включать расчет механических, тепловых и холодильных нагрузок, нагрузок на вентиляцию.

Все инженерные коммуникации, прокладываемые скрытым способом, и проемы в перекрытиях должны быть указаны и размещены так, чтобы не допускать их пересечения с элементами как здания, так и смежных помещений Объекта аренды.

3. Порядок согласования

3.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления Арендатором указанной проектной документации, Арендодатель возвращает Арендатору 1 (одну) копию представленных материалов с пометкой «Одобрено», «Одобрено с замечаниями» или «Отклонено».

3.2. Если в течение 10 (десяти) дней со дня направления Арендатору проектной документации с пометкой «Отклонено» или «Одобрено с замечаниями», эти документы не будут доработаны, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 3000 рублей за каждый день просрочки. Если указанные нарушения длятся более 30 дней, это является существенным нарушением условий Согласования и основанием для его расторжения.

3.3. Факт одобрения проектной документации Арендатора не является признанием со стороны Арендодателя того обстоятельства, что вышеуказанные документы отвечают требованиям, установленным законодательством, и ответственность за соблюдение которых несет Арендодатель. Более того, факт одобрения проектной документации по Помещению Арендатора не означает признания Арендодателем или его архитектором своей полномочной

11

ответственности за точность, соответствие и полноту указанного проекта, эта ответственность полностью лежит на Арендаторе.

3.4. После согласования проектной документации с Арендодателем Арендатор направляет ее в государственные и муниципальные органы власти в установленном законом порядке. Любые изменения, вносимые в документацию по предписанию соответствующих инстанций, предоставляются Арендодателю на согласование и согласовываются в соответствии с п.3.1. Приложения

4. Требования, предъявляемые к отделке Помещения

4.1. Арендатор несет ответственность за проверку соответствия получаемых от Арендодателя строительных или иных чертежей реальным условиям до составления своей проектной документации.

4.2. При производстве отделочных работ разрешено использование только негорючих материалов, за исключением тех случаев, когда допускается применение утвержденных государственными органами специальным образом обработанных огнестойких материалов.

4.3. Помимо выполнения нормативных требований, при проведении строительных работ Арендатор должен использовать материалы, товары, методы работы и защитные средства, представляющие минимальный вред для здоровья и безопасности людей.

Недопустимо использование материалов или товаров, которые классифицируются как опасные: асбест или асбестосодержащие материалы, фиберглас, формальдегид или другие опасные для здоровья материалы. Если Подрядчик Арендатора не уверен в классификации конкретного материала, то он обязан отказаться от использования такого материала.

5. Общие требования к вывескам

5.1. Все проекты вывесок, включая цветовое решение, материалы и дизайн, требуют письменного утверждения Арендодателем.

5.2. Все крепления, провода, зажимы, трансформаторы, лампы, трубки и другие устройства, необходимые для вывесок, должны быть скрыты.

5.3. Расходы за ремонт и техническое обслуживание всех имеющихся вывесок Помещения Арендатор несет своими силами и за свой счет.

6. Требования к проведению отделочных работ

6.1. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия (бездействие) работников Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков, а также поставщиков материалов и оборудования, иных третьих лиц, имеющих доступ в Помещение и (или) выполняющих работы для Арендатора.

6.2. До начала производства работ в Помещении Арендатор должен выполнить следующие требования:

6.2.1. Назначить одного или двух уполномоченных лиц из числа своих сотрудников, ответственных за производство отделочных работ (далее координатор работ). Полномочия координатора работ удостоверяются копией приказа Арендатора с указанием круглосуточного контактного номера телефона координатора и доверенностью, выданной Арендатором. Доверенность необходима координатору работ на получение корреспонденции, счетов и представления интересов Арендатора в отношениях с Арендодателем, связанных с оперативным решением текущих вопросов, возникающих в ходе отделочных работ в Помещении.

Копия приказа и оригинал доверенности должны быть предоставлены Арендодателю до начала отделочных работ. Обо всех изменениях, связанных с полномочиями координатора работ, Арендодатель должен извещаться незамедлительно.

6.2.2. Разработать и представить график производства работ, в котором должны быть указаны следующие сведения:

- дата начала работ;
- даты подключения к инженерным сетям (электросетям, сетям водоснабжения и т.п.);
- дата завершения работ по оборудованию и внутренней отделке;

6.3. Арендодатель оставляет за собой право контролировать производство Отделочных Работ на Объекте, оценивать их соответствие требованиям настоящих Правил, а также останавливать любые работы, ведущиеся с нарушением требований Правил, или работы, которые, по мнению Арендодателя, представляют собой потенциальную опасность для здания Здания или жизни и здоровью людей.

Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченным сотрудникам Арендодателя в любое время суток в любую часть помещения Арендатора.

6.4. Возобновление работ после их приостановления в соответствии с п. 6.3. настоящих Правил, разрешается только после устранения Арендатором соответствующих нарушений и предписаний Арендодателя. При этом Арендодатель не несет ответственности за убытки, связанные с приостановкой работ.

6.5. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или выход из строя инженерных систем), а также в случае совершения противозаконных действий) Арендодатель, работники аварийно-технических служб имеют право немедленного беспрепятственного доступа на Объект в любое время суток, без какого-либо предварительного уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий.

6.6. Арендатор, Подрядчик Арендатора должны немедленно информировать Арендодателя о ставших им известными следующих сведениях:

- инцидентах и чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу жизни людей;
- технических неполадках;

- любых повреждениях или разрушениях Объекта.

6.7. Все взаимоотношения между Арендатором и Арендодателем (запросы, согласования, разрешения и пр.) осуществляются в письменной форме, если иное не согласовано с Арендодателем.

7. Доступ на Объект во время отделочных работ

7.1. Арендодатель вправе выводить с территории и запретить допуск на Объект лиц, нарушающих требования данных Правил, а также тех, которые, по мнению Арендодателя, могут угрожать безопасности, деловой репутации или интересам Арендодателя или нанести материальный ущерб Зданию, Объекту, либо третьим лицам.

7.2. Работникам Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков и поставщиков не разрешается проживать в Помещении Арендатора.

8. Обеспечение временными инженерными коммуникациями

8.1. Точки подключения к сетям электроснабжения, водоснабжения и канализации указываются Арендодателем.

8.2. Арендатор за свой счет осуществляет устройство электропроводки и трубопроводов от предоставленных точек подключения до рабочего места Подрядчика. Арендатор за свой счет также организует доставку и установку временных или специальных систем освещения, необходимых для производства строительных работ.

8.3. Арендатор, его Подрядчик, Субподрядчик и третьи лица, выполняющие работы для Арендатора, обязаны обращаться с предоставленными вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями бережно, после использования тщательно закрывать краны забора воды.

8.4. Арендатор несет ответственность за предотвращение повреждения иной существующей отделки и отсутствие протечек в другие помещения.

8.5. Ответственность за ущерб, причиненный Арендатором или его Подрядчиком, Субподрядчиком и третьими лицами, выполняющими работы для Арендатора, вследствие неквалифицированного пользования вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями, несет Арендатор.

9. Ограждение зоны строительства

9.1. Территория вокруг Объекта при производстве работ в должна постоянно содержаться в чистоте и быть свободной от каких-либо строительных материалов, оборудования и мусора. При необходимости Арендодатель самостоятельно обеспечит поддержание чистоты на этой территории за счет Арендатора.

9.2. Входные двери в местах производства работ должны в течение всего времени работы оставаться закрытыми с учетом соблюдения противопожарных норм, а при отсутствии людей на Объекте – запертыми на замок.

9.3. Арендодатель не несет ответственности за охрану Помещения Арендатора и сохранность, находящегося в нем, оборудования и материалов Арендатора, его Подрядчика и Субподрядчика.

12. Уборка и вывоз мусора

12.1. Арендатор обязан постоянно следить, чтобы на Объекте не скапливался мусор и отходы, образуемые в результате выполнения отделочных работ. Уборка и вывоз мусора должны производиться ежедневно.

12.2. Вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет Арендатора.

13. Меры пожарной безопасности

13.1. Ремонт арендуемых помещений должен выполняться с соблюдением правил пожарной безопасности и соответствующих строительных норм и правил.

13.2. На проведение всех видов огневых работ на временных местах, а именно:

- Электро- и газосварка;
- бензо- и керосинореза;
- паяльные работы;
- огневой разогрев битума и др.

Подрядчик обязан оформить наряд-допуск.

13.3. Арендатор обязан обеспечить первичными средствами пожаротушения места проведения огневых работ.

13.4. С целью исключения попадания раскаленных частиц металла в смежные помещения, соседние этажи и т.п. все сквозные, технологические, вентиляционные, монтажные и другие проемы, люки и отверстия в перекрытиях, стенах и перегородках помещений, где проводятся огневые работы, должны быть закрыты негорючими материалами.

13.5. В случае проведения огневых работ на Объекте, Арендатор должен оборудовать данное Помещение самостоятельной механической вентилящей помещения.

13.6. Проведение огневых работ на элементах зданий, выполненных из легких металлических конструкций с горючими и трудногорючими утеплителями, не разрешается.

13.7. При проведении огневых работ запрещается:

- приступать к работе при неисправной аппаратуре;
- производить огневые работы на свежеокрашенных конструкциях и изделиях;
- использовать одежду и рукавицы со следами масел, жиров, бензина, керосина и других горючих жидкостей;
- хранить в сварочных кабинах одежду, ЛВЖ, ГЖ и другие горючие материалы;
- допускать к самостоятельной работе учеников, а также работников, не имеющих квалификационного удостоверения и талона по технике пожарной безопасности;
- допускать соприкосновение электрических проводов с баллонами со сжатыми, сжиженными и растворенными газами;

- производить работы на аппаратах и коммуникациях, заполненных горючими и токсичными веществами, а также находящихся под электрическим напряжением.

13.8. При проведении работ Арендатор должен соблюдать условия безопасной эвакуации людей из других частей здания и помещений.

13.9. Производство работ одновременно с другими строительно-монтажными работами, связанными с применением открытого огня (сварка и др.) не допускается.

13.10. При производстве работ Арендатором должны приниматься меры по предотвращению распространения пожара через проемы в стенах и перекрытиях (герметизация стыков внутренних и наружных стен и междуэтажных перекрытий, уплотнение в местах прохода инженерных коммуникаций с обеспечением требуемых пределов огнестойкости).

13.11. Подача окрасочных материалов в арендуемые Помещения должна производиться в готовом виде. Составление или разбавление таких горючими жидкостями должно производиться на открытых площадках.

13.12. Пролитые на пол лакокрасочные материалы и растворители следует немедленно убрать при помощи совков, воды и др. Мытье полов, стен и оборудования горючим растворителями не допускается.

13.13. По окончании рабочей смены не разрешается оставлять неиспользованные горючие и трудногорючие отходы утеплителя, цетоны, другие горючие и трудногорючие материалы.

14. Защита людей и имущества

14.1. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм техники безопасности. Арендатор и его Подрядчик разрабатывают программу мероприятий по технике безопасности, связанную с производством работ. Персонал Подрядчика Арендатора должен быть аттестован в соответствии с правилами и нормативными документами по ОТ и ТБ, а также по статьям Ростехнадзора.

14.2. Подрядчик Арендатора обязан предпринять и обеспечить разумные меры по предотвращению повреждений, травм или ущерба в отношении:

14.2.1. Всех наемных работников и любых других лиц, которым может быть нанесен такой ущерб.

14.2.2. Всех строительных изделий, отделочных материалов и оборудования, находящихся в сфере ответственности, на хранении или под контролем Подрядчика или Субподрядчика.

14.2.3. Имущества, находящегося на прилегающих территориях, включая деревья, посадки, газоны, тротуары.

14.2.4. Конструкций и коммуникаций, не предназначенных для сноса, перемещения или замены в зоне строительства. Арендатор и его Подрядчик будут нести полную ответственность за любые неправомерные изменения данных элементов.

14.3. Строительные работы над зонами прохода людей или проезда транспортных средств должны производиться во время отсутствия такого движения. Участки под зоной проведения работ должны быть закрыты для движения в течение всего времени их выполнения.

14.4. Подрядчик Арендатора обязан принимать все необходимые меры предосторожности для предотвращения проникновения в смежные помещения пыли, влаги и других материалов, а также повреждения самих помещений и оборудования.

14.5. Любое нарушение правил охраны труда и техники безопасности является основанием для отстранения виновных лиц от работы и прекращение их допуска на территорию Объекта.

14.6. Материальный ущерб, причиненный Объекту или имуществу третьих лиц ущерб во время проведения Отделочных Работ Арендатором, возмещается Арендатором.

15. Заключительные мероприятия

15.1. До подписания Акта завершения подготовительных Работ Арендатор обязан предоставить Арендодателю полный комплект исполнительной документации и исполнительных схем, согласно действующим СНиПам по проведенным работам, перечень гарантийных обязательств подрядчиков, выполнявших работы.

От имени Арендатора:

Селяверстенко С.Н.

к Договору аренды № ИН-1-15040 от «15» июня 2020 г.

Приложение № 4

СОСТАВ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ, ВХОДЯЩИХ В АРЕНДНУЮ ПЛАТУ

1. Услуги по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Здания, в том числе эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования общедомового назначения.
2. Электроэнергия
3. Холодное водоснабжение
4. Водоотведение.
5. Централизованное отопление (в отопительный период).

От имени Арендодателя:

От имени Арендатора

Селиверстенко С.Н.

Приложение № 5
к Договору аренды № ШК-1-8210 от «15» июня 2020 г.

АКТ
По разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором

1. Разграничение эксплуатационной ответственности за электроустановку.
1.1. Зоной ответственности Арендодателя является магистральные подводящие электрокабеля.
1.2. Зоной ответственности Арендатора является: схема электроснабжения арендуемых им помещений со всеми установленными в них электроприемниками, включая аппараты защиты и счетчик учета электроэнергии.
1.3. Граница эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором проходит по линии входных контактов вводного коммутационного аппарата ВУ Арендатора.
1.4. Арендатору запрещено производство любых работ в электроустановках, ему не принадлежащих.
1.5. Ответственность за безопасную эксплуатацию электроустановок, принадлежащих Арендатору, за соблюдение персоналом Арендатора правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок несет Арендатор.
1.6. При неисправности электроустановки Арендатора, которая может быть причиной несчастного случая, возгорания и тому подобного, персонал Арендодателя имеет право прекращать подачу электроэнергии Арендатору без уведомления Арендатора о возникшей ситуации.
Проверка защитного заземления электрооборудования, измерение сопротивления изоляции электрических сетей и электроприемников, проверка автоматических выключателей на срабатывание по току, измерение полного сопротивления петли «фаза-ноль» в электрических сетях с глухозаземленной нейтралью на Объекте является обязанностью Арендатора, производятся им с привлечением организаций, имеющих лицензию на этот вид деятельности, и контролируется по срокам и параметрам технической службой Арендодателя с составлением соответствующих актов и предоставления их Арендодателю.
1.7. Для снятия расходных показателей счетчиков Арендодатель имеет право свободного доступа к узлу учета Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

2. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе водоснабжения.
2.1. Границей эксплуатационной ответственности является запорная арматура на вводе трубопровода в помещение Арендатора.
Зона эксплуатационной ответственности Арендатора:
- трубопроводы холодной, выполненные силами Арендатора;
-приборы учета потребляемой воды;
- Приборы водоразбора в зоне Арендатора.
2.2. Для снятия расходных показателей счетчиков Арендодатель имеет право свободного доступа к узлу учета Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

3. Все системы пожарной сигнализации, оповещения, пожаротушения находятся в зоне ответственности Арендатора.

4. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе отопления
4.1. Все трубопроводы и находящиеся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы, системы отопления на Объекте – относятся к зоне ответственности Арендатора. Арендатор несет ответственность за сохранность инженерно-технических систем и коммуникаций помещений по отоплению, включая приборы отопления и всей запорной и регулирующей арматуры, находящейся на территории Здания.

5.Разграничение эксплуатационной ответственности по системе канализации
5.1.Все магистральные канализационные трубопроводы (стояки) относятся к зоне ответственности Арендодателя.
5.2. Зоной ответственности Арендатора являются сантехприборы с подводящими канализационными трубами до места врезки к основной магистрали, проходящей внутри Объекта аренды..

6. Все системы общеобменной вентиляции и кондиционирования находятся в зоне ответственности Арендатора .

От имени Арендодателя:

Селиверстенко С.Н.

16

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-150620 от 15 июня 2020 года

г. Москва «14» 04 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Садовое некоммерческое товарищество «ЗДОРОВЬЕ» (ИНН 3651000888), именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Председателя правления Селиверстенко Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-150620 от 15 июня 2020 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.1 Договора в новой редакции:
«3.1. Настоящий Договор заключен на срок с «01» мая 2021 года по «31» марта 2022 года включительно и вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон.».

2. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 4.9. следующего содержания:
«4.9. В случае перехода прав Арендодателя по настоящему Договору к новому Арендодателю, не являющемуся плательщиком НДС, суммы платежей Арендатора по настоящему Договору (арендной платы, Обеспечительного депозита) пересмотру не подлежат и уплачиваются Арендатором без НДС в размере равном соответствующим платежам, указанным в настоящем Договоре с учетом НДС. Подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору об этом не требуется.».

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, за исключением пункта 1 настоящего Соглашения, условия которого применяются к отношениям Сторон с 01 мая 2021 года.

4. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изменяемых настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

5. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

От Арендодателя

/

От Арендатора

/ Селиверстенко С.Н.

к д. МН-1-150620 от 14.04.2021

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-150620 от 15 июня 2020 года

г. Москва

«29» марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице заместителя генерального директора Черняевой Светланы Викторовны, действующей на основании Доверенности от 19 июля 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-5-1205, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Садовое некоммерческое товарищество «ЗДОРОВЬЕ» (ИНН 3651000888), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя правления Селиверстенко Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-150620 от 15 июня 2020 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.1 Договора в новой редакции:
«3.1. Настоящий Договор заключен на срок с «01» апреля 2022 года по «28» февраля 2023 года включительно и вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон.».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, за исключением пункта 1 настоящего Соглашения, условия которого применяются к отношениям Сторон с 01 апреля 2022 года.

3. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

4. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

От Арендодателя

/ Черняева С.В.

От Арендатора

/ Селиверстенко С.Н.

Ко МН-10-2903 2022 от 29.03.2022

Договор аренды № МН-1-281015

г. Москва «28» октября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Заместителя Председателя Правления Юрченко Марины Валентиновны, действующей на основании доверенности № 01-06/284 от 04 июня 2015 года, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили Договор аренды № МН-1-281015, именуемый в дальнейшем **Договор или настоящий Договор**, о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду (во временное возмездное владение и пользование) за плату недвижимое имущество (далее по тексту – Объект аренды), а Арендатор обязуется принять Объект аренды, своевременно и надлежащим образом вносить арендную плату и выполнять другие обязательства, предусмотренные Договором.

Характеристики Объекта аренды: нежилые помещения общей площадью 206,5 (Двести шесть 5/10) кв.м., номера на поэтажном плане: 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, 18, 18а, 19, 20, 21, 22. Этаж 1, Литер:1 из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:12 15 43:0007:18540\A:П1:0000\1.

Границы Объекта аренды выделены цветом на копии плана, указанной в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

Стороны признают все приведенные в настоящем Договоре характеристики достаточными для однозначного определения предмета настоящего Договора.

1.2. Объект аренды принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (**Приложение № 6** к Договору).

Доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» на основании Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188 с внесенными изменениями и дополнениями.

1.3. Объект аренды передается Арендатору для использования в целях размещения офиса банка.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Объект аренды на момент подписания настоящего Договора в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога. Арендодатель гарантирует на момент подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды отсутствие обременений Объекта аренды правами третьих лиц, за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

1.5. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи вышеназванного паевого инвестиционного фонда.

1.6. Передача Арендатором Объекта аренды полностью или частично в субаренду и/или передача Арендатором своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Статья 2. Порядок передачи и возврата Объекта аренды

2.1. Объект аренды передается в аренду Арендатору и возвращается Арендодателю по окончании срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (далее – **Акт приема-передачи**). Акты приема-передачи после их подписания являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

Арендодатель обязуется передать Арендатору Объект аренды в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты оплаты Арендатором Обеспечительного депозита в соответствии с пунктом 5.1. Договора.

Акт приема-передачи, по которому передается Объект аренды Арендатору, составляется в момент фактической передачи Объекта аренды (по форме **Приложения № 2** к Договору).

В период с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи и до истечения 2 (Двух) месяцев со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендатор вправе проводить необходимые мероприятия по подготовке Объекта аренды в целях его дальнейшего использования.

2.2. Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется Арендатором заблаговременно до дня прекращения срока, указанного в пункте 3.1. Договора и при соблюдении условий настоящего Договора подписывается Сторонами в дату окончания срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения/прекращения настоящего Договора, Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется Арендатором в сроки, установленные Сторонами в дополнительном соглашении либо в соглашении о расторжении настоящего Договора, и подписывается в последний день срока действия настоящего Договора (пункт 3.1. настоящего Договора), определяемый при досрочном расторжении настоящего Договора.

Обязанность по составлению и передаче Арендодателю Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, лежит на Арендаторе.

Арендатор обязан передать Объект аренды Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа, освобожденный от какого-либо оборудования и инвентаря, смонтированного, установленного или находящегося на Объекте аренды для цели его разрешенного использования и/или иных целей Арендатора и/или третьих лиц. Арендодатель вправе рассматривать оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжаться им по своему усмотрению.

При прекращении настоящего Договора по любому основанию, Арендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты прекращения Договора своими силами и за свой счет осуществить необходимые действия для государственной регистрации прекращения Договора и прекращения обременения в отношении Объекта аренды.

В случае несвоевременного выполнения указанного обязательства Арендатор обязуется уплатить по требованию Арендодателя штраф в размере 3000 рублей за каждый день просрочки.

2.3. По окончании срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, а также при прекращении настоящего Договора по другим основаниям, Стороны оценивают состояние Объекта аренды с учетом нормального износа и, в случае ухудшения состояния Объекта аренды по вине Арендатора в размере большем, чем нормальный износ, определяют сумму убытков Арендодателя, которая складывается из расходов Арендодателя по приведению Объекта аренды в надлежащее состояние (далее – «Сумма убытков»). Данная сумма фиксируется в двустороннем соглашении между Арендатором и Арендодателем. В случае подписания Сторонами двухстороннего соглашения Арендодатель выставляет Арендатору счет для оплаты Суммы убытков. Арендатор обязуется оплатить выставленный Арендодателем счет в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

В случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения, Арендодатель приглашает независимого эксперта для оценки убытков Арендодателя. В случае несогласия Арендатора с результатами проведенной экспертизы убытки взыскиваются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Статья 3. Действие Договора. Срок аренды

3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 20 сентября 2020 года включительно (далее - Долгосрочный договор аренды).

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами и до даты его государственной регистрации настоящий Договор одновременно считается заключенным как Краткосрочный договор аренды на срок 360 (Триста шестьдесят) дней. В случае если в течение 360 (Трехсот шестидесяти) дней с момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как Краткосрочный договор аренды автоматически пролонгируется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тех же условиях на тот же срок – 360 (Триста шестьдесят) дней. Автоматическая пролонгация настоящего Договора как Краткосрочного договора аренды на тех же условиях на тот же срок возможна не более чем до 20 сентября 2020 года включительно.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор как Долгосрочный договор аренды вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а как Краткосрочный договор аренды – со дня его подписания Сторонами.

Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для осуществления государственной регистрации Договора. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора оплачивается Арендатором.

3.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

3.2.1. неуплаты Арендатором арендной платы в установленных настоящим Договором размерах или иных денежных средств, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после того, как Арендодатель передал Арендатору письменное уведомление о такой неуплате;

3.2.2. систематического нарушения Арендатором сроков внесения любой из частей арендной платы в установленных настоящим Договором размерах или иных сумм, подлежащих уплате по настоящему Договору; при этом для целей настоящего Договора систематическим считается нарушение сроков оплаты 2 (Два) раза или более в течение календарного года;

3.2.3. нецелевого использования Объекта аренды;

3.2.4. проведения ремонтно-строительных или иных существенных работ на Объекте аренды, отделимых и/или неотделимых улучшений Объекта аренды без предварительного письменного согласования таких работ с Арендодателем, а также проведение работ, не соответствующих требованиям, установленным в Правилах (Приложение № 3 к Договору);

3.2.5. неполучения предусмотренных действующим законодательством разрешений/согласований уполномоченных органов государственной власти на проведение перепланировок и переоборудования Объекта аренды, в сроки, установленные п. 6.3.5. Договора;

3.2.6. существенного ухудшения Объекта аренды и/или части Объекта аренды, если эти ухудшения не устранены Арендатором в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после передачи Арендатору уведомления об имеющих место ухудшениях;

3.2.7. передачи Объекта аренды в субаренду и/или передачи своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам в нарушение пункта 1.6. настоящего Договора, передачи права аренды в залог, в уставный капитал или иного обременения права по настоящему Договору;

3.2.8. Арендатор отказывается или уклоняется от приемки Объекта аренды по Акту приема-передачи после того, как Арендодатель сообщил Арендатору о готовности передать Объект аренды, на 5 (пять) и более календарных дней;

3.2.9. нарушения Арендатором срока внесения оплаты (доплаты) Обеспечительного депозита в соответствии с пунктами 5.1., 5.3. Договора, на 5 (пять) и более календарных дней;

3.2.10. отказа или отказа в выдаче или возобновлении лицензии или другого разрешения, необходимого для осуществления деятельности Арендатора;

3.2.11. возбуждения в отношении Арендатора процедуры несостоятельности (банкротства);

3.3. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2. настоящего Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступившая по истечении 10 (Десяти) календарных дней с даты вручения Арендатору письменного уведомления Арендодателя об отказе от исполнения Договора, либо с даты передачи уведомления под роспись представителю Арендатора.

3.4. Каждая из Сторон вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения настоящего Договора по своей инициативе, без обоснования причин такого отказа, в любое время, направив соответствующее письменное уведомление другой Стороне не позднее, чем за 3 (Три) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

3.5. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

3.5.1. Если Объект аренды в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, негодном для его использования;

3.5.2. Арендодатель существенным образом нарушает условия настоящего Договора, и допущенные нарушения создают препятствия или ограничивают возможность использования Объекта аренды или его части по назначению, если подобные нарушения не устранены в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после передачи Арендодателю письменного уведомления об имеющем место нарушении;

3.5.3. Переданный Арендатору Объект аренды имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта аренды или проверки его исправности при приемке;

3.5.4. Если Арендодатель не производит лежащийся его обязанностью капитальный ремонт (в отношении элементов Объекта аренды, эксплуатационная ответственность за которые возложена на Арендодателя в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору);

3.5.5. в случае нарушения Арендодателем обязательства передачи Объекта аренды по Акту приема-передачи на срок более 5 (Пяти) календарных дней.

При одностороннем отказе Арендатора от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 3.5.1.- 3.5.4 настоящего Договора, датой расторжения настоящего Договора будет являться дата, наступающая по истечении 1 (одного) календарного месяца со дня вручения Арендатором Арендодателю уведомления об отказе от исполнения настоящего Договора с указанием причины отказа, а при одностороннем отказе Арендатора от исполнения настоящего Договора по основанию, предусмотренному пунктом 3.5.5 настоящего Договора, - дата, наступающая по истечении 3 (Трех) рабочих дней со дня вручения Арендатором Арендодателю уведомления об отказе от исполнения настоящего Договора (если другая, более поздняя дата не будет указана в уведомлении Арендатора)

При расторжении Договора Арендатором по основаниям, предусмотренному пунктом 3.5.5 настоящего Договора, Арендодатель обязуется осуществить возврат оплаченного Арендатором Обеспечительного депозита в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты расторжения Договора, а в случае несвоевременного исполнения указанной обязанности уплатить по требованию Арендатора проценты за пользование чужими денежными средствами в порядке, предусмотренном статьей 395 Гражданского кодекса РФ.

3.6. В случае расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 3.2-3.5 настоящего Договора, обязательства считаются прекращенными с даты расторжения настоящего Договора. Данное условие не распространяется на обязательства о взаиморасчетах, по возврату Арендодателем части внесенной арендной платы, по возврату Арендатором Арендодателю Объекта аренды и иные обязательства, которые вытекают из настоящего Договора и которые будут предусмотрены уведомлением об отказе от исполнения настоящего Договора. Такие обязательства считаются прекращенными с момента их надлежащего исполнения соответствующей Стороной.

3.7. В случае расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 3.2-3.5.настоящего Договора:

- Арендатор не вправе требовать от Арендодателя заключения договора аренды на новый срок;

- Арендатор не вправе требовать от Арендодателя возмещения стоимости Подготовительных работ, произведенных в порядке, предусмотренном настоящим Договором, а также всех иных затрат Арендатора, связанных с арендой помещений.

3.8. Если Арендатор в нарушение своих обязательств в дату окончания срока аренды (пункт 3.1. настоящего Договора) не представляет акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю (пункт 2.2. настоящего Договора) и продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока настоящего Договора, настоящий Договор считается возобновленным на неопределенный срок. При этом с даты возобновления настоящего Договора на неопределенный срок, Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличить в два раза размер Базовой части арендной платы, указанный в пункте 4.2.1. настоящего Договора, направив письменное уведомление Арендатору. Подписания дополнительного соглашения об увеличении Базовой части арендной платы в установленном в настоящем пункте размере не требуется, а начисление арендной платы в увеличенном размере начинается в порядке и сроки, указанные в уведомлении Арендодателя.

3.9. В случае если Арендатор в соответствии со ст. 621 ГК РФ, при условии надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору, решит использовать преимущественное право на заключение Договора на новый срок на тех же условиях, он обязан направить в адрес Арендодателя уведомление в письменном виде в срок не позднее, чем за 60 календарных дней до дня окончания срока действия настоящего Договора.

Статья 4. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов

4.1. Арендная плата включает в себя плату за пользование Объектом аренды, земельным участком, на котором он расположен, расходы по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, за исключением вывоза отходов/мусора от деятельности Арендатора на Объекте аренды, стоимость коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), стоимость услуг по уборке и содержанию Прилегающей территории многоквартирного дома в отношении Объекта аренды и общего имущества многоквартирного дома и состоит из:

- Базовой части арендной платы;
- Переменной части арендной платы.

4.2. ***Базовая часть арендной платы***

4.2.1. Размер Базовой части арендной платы по настоящему Договору составляет:

- Начиная с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды 100 000 (Сто тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с третьего месяца срока аренды 200 000 (Двести тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная со второго года срока аренды 214 000 (Двести четырнадцать тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с третьего года срока аренды – 228 980 (Двести двадцать восемь тысяч девятьсот восемьдесят) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с четвертого года срока аренды – 245 008,60 (Двести сорок пять тысяч восемь 60/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с пятого года срока аренды – 262 159,20 (Двести шестьдесят две тысячи сто пятьдесят девять 20/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%.

4.2.2. Базовая часть арендной платы вносится не позднее 5 (Пятого) числа оплачиваемого месяца аренды, если иное не установлено настоящим Договором.

Первый платеж в счет внесения Базовой части арендной платы, подлежащей уплате в соответствии с пунктом 4.2. Договора, производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды.

Размер последнего платежа в счет Базовой части арендной платы рассчитывается по фактическому количеству календарных дней аренды с первого числа последнего месяца аренды до даты подписания Акта приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды включительно (пункт 2.2 Договора).

4.2.3. Базовая часть арендной платы, уплачивается до дня фактического возврата Арендатором Объекта аренды Арендодателю по Акту приема-передачи. Обязанность уплачивать арендную плату сохраняется и в случае, если оформление Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, происходит после истечения срока аренды, с учетом положения пункта 3.8. Договора.

Базовая часть арендной платы за неполный месяц аренды рассчитывается исходя из суммы ежемесячной Базовой части арендной платы в текущем месяце пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

По окончании срока действия (досрочном расторжении) Договора соответствующая часть арендной платы, ранее внесённой Арендатором по настоящему Договору, которая не была зачтена в счет уплаты платежей, предусмотренных Договором, возвращается Арендатору после передачи (возврата) Арендодателю Объекта аренды по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней, при условии получения Арендодателем подписанного Арендатором акта сверки взаимных расчетов . Обязательство Арендодателя по возврату Арендатору части арендной платы, ранее внесенной Арендатором, считается исполненным надлежащим образом Арендодателем с даты зачисления денежных средств на корреспондентский счет Арендатора. При наличии задолженности по арендной плате и иным предусмотренным Договором платежам Арендатор не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, должен оплатить имеющуюся задолженность.

4.3. Переменная часть арендной платы

4.3.1. Переменная часть арендной платы рассчитывается следующим образом:

- при наличии на Объекте аренды счетчиков потребления конкретных видов коммунальных услуг (для коммунальных услуг, учет потребления которых производится на основании приборов учета (счетчиков), Переменная часть арендной платы определяется на основании их показаний и действующих тарифов, установленных соответствующими организациями - поставщиками услуг;

- в отношении коммунальных услуг, счетчики потребления которых на Объекте аренды не установлены, а также в отношении эксплуатационных расходов (услуги по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования общедомового назначения, капитальному ремонту многоквартирного жилого дома), Переменная часть арендной платы рассчитывается пропорционально площади Объекта аренды к площади помещений, на которые выставлены счета организаций, предоставляющих соответствующие услуги.

При расчете размера Переменной части арендной платы учитываются показания счетчиков/тарифы и счета, выставленные организациями-поставщиками соответствующих услуг, при отсутствии счетчиков (далее – Счета поставщиков услуг), за календарный месяц, предшествующий оплачиваемому. В связи с тем, что показания счетчиков/тарифы и Счета поставщиков услуг за период, предшествующий заключению настоящего Договора, не учитываются по настоящему Договору, то в первый месяц аренды Переменная часть арендной платы не начисляется. При расторжении/прекращении срока действия Договора Арендатор осуществляет уплату Переменной части арендной платы в следующем порядке: за последний месяц аренды на основании показаний счетчиков/тарифов и Счетов поставщиков услуг за предшествующий календарный месяц и по показаниям счетчиков/тарифов и Счетов поставщиков услуг за фактически потребленные услуги в текущем (последнем) месяце.

При отсутствии на момент подписания акта приема-передачи о возврате Объекта аренды показаний счетчиков/тарифов и (или) Счетов поставщиков услуг за потребленные услуги в текущем (последнем) месяце аренды (в предшествующем календарном месяце), Арендодатель при расчете Переменной части арендной платы в соответствии с вышеуказанным порядком, учитывает последние имеющиеся данные счетчиков/тарифов и (или) Счета поставщиков услуг. При этом если последний месяц аренды составляет полный календарный месяц, то потребленные услуги за текущий (последний) месяц учитываются за полный календарный месяц, если последний месяц аренды составляет неполный календарный месяц - пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

4.3.2. Переменная часть арендной платы за текущий месяц уплачивается Арендатором ежемесячно после получения Арендодателем расчетных документов за предшествующий месяц по оказанным услугам от организаций - поставщиков соответствующих услуг, на основании счета, выставленного Арендодателем. Оплата производится не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения счета, выставленного Арендодателем. Счет на оплату Переменной части арендной платы направляется Арендатору по электронной почте по адресу Kaliningrad@tkbbank.ru с последующим предоставлением оригинала такого счета в течение 30 (Тридцати) рабочих дней. Арендодатель направляет указанные оригиналы счетов по адресу: . Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Срок оплаты счета рассчитывается с даты направления его Арендодателем по электронной почте.

4.3.3. Состав коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, входящих в Переменную часть арендной платы, установлен Сторонами в **Приложении № 4** к Договору. Одновременно с подписанием настоящего Договора Сторонами подписывается акт по разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором (**Приложение № 5**).

4.4. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате арендной платы с даты поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме и надлежащего указания реквизитов платежа в платежном поручении. Реквизиты платежа в платежном поручении считаются надлежаще указанными, если верно отражены номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя.

4.5. При наличии задолженности Арендатора по уплате любого из платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также в случае, если в назначении платежа в платежном поручении Арендатора неверно указаны период оплаты или номер и/или дата договора, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору, независимо от указаний о назначении платежа в платежном поручении. Если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает соответствующий платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашаются обязательства по уплате неустойки, пени, иных финансовых претензий Арендодателя к Арендатору.

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам и по восстановлению суммы Обеспечительного депозита (пункт 5.3 Договора), начиная с арендных и иных платежей, срок платежа по которым наступил ранее;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным и иным платежам.

4.6. Арендная плата начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендодатель передает Арендатору Объект аренды, и месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объекты аренды, если такие месяцы являются неполными. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору (если такой месяц является неполным), начисляется в последний рабочий день месяца аренды. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды, начисляется в дату подписания Сторонами такого акта.

Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Все расчеты между Сторонами по настоящему Договору осуществляются в рублях.

Уплата арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

Статья 5. Обеспечительный депозит

5.1. Сумма обеспечительного платежа (далее – Обеспечительный депозит) по настоящему Договору составляет:

- Начиная с даты подписания Сторонами настоящего Договора – 300 000 (Триста тысяч) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная со второго года срока аренды – 321 000 (Триста двадцать одна тысяча) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная с третьего года срока аренды – 343 470 (Триста сорок три тысячи четыреста семьдесят) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная с четвертого года срока аренды – 367 512,90 (Триста шестьдесят семь тысяч пятьсот двенадцать 90/100) рублей, в том числе НДС 18%.
- Начиная с пятого года срока аренды – 393 238,80 (Триста девяносто три тысячи двести тридцать восемь 80/100) рублей, в том числе НДС 18%.

Арендатор обязуется оплатить Арендодателю Обеспечительный депозит в срок, не превышающий 5 (Пять) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора. Арендатор обязуется доплачивать Обеспечительный депозит до размера, установленного в настоящем пункте 5.1. Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его изменения.

5.2. Обеспечительный депозит находится у Арендодателя в соответствии с условиями настоящего Договора без обязательства начислять проценты в пользу Арендатора в качестве обеспечения исполнения Арендатором его обязательств по Договору. Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного депозита:

- суммы задолженности Арендатора по уплате арендной платы;
- суммы неустойки, в том числе штрафов, в случаях, установленных настоящим Договором.

В остальных случаях удержание из суммы Обеспечительного депозита возможно только при условии письменного согласования Арендатора.

Обеспечительный депозит (или его соответствующая часть, которая не будет зачтена в счет уплаты арендной платы, суммы неустойки, в том числе штрафов, в случаях, установленных настоящим Договором, и/или в счет возмещения иных расходов и платежей по Договору) возвращается Арендатору по окончании срока действия Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты передачи (возврата) Арендодателю Объекта аренды по акту приема-передачи при условии получения Арендодателем подписанного Арендатором акта сверки взаимных расчетов. Обязательство Арендодателя по возврату Арендатору Обеспечительного депозита, считается исполненным надлежащим образом Арендодателем с даты зачисления денежных средств на корреспондентский счет Арендатора.

5.3. В случае если Арендодатель в течение срока действия Договора производит удержание из суммы Обеспечительного депозита в случаях, установленных настоящим Договором, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления письменного требования выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного депозита до размера, который был до проведения Арендодателем соответствующего удержания.

5.4. В случае, когда досрочное прекращение Договора произошло по вине Арендатора (в том числе при расторжении Договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным пунктом. 3.2. Договора) Договора, а также в случаях несоблюдения Арендатором сроков направления уведомления о расторжении Договора, установленных в пунктах 3.4., 3.5. настоящего Договора, вся сумма Обеспечительного депозита остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

Статья 6. Обязанности и права Сторон

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. Передать Арендатору Объект аренды по Акту приема-передачи, в котором отражается техническое состояние Объекта аренды на момент его передачи в аренду, в состоянии, пригодном для его использования для целей, указанных в п. 1.3. настоящего Договора.

6.1.2. Не создавать Арендатору препятствий во владении Объектом аренды и его использовании в предусмотренных настоящим Договором целях.

6.1.3. Добросовестно участвовать в составлении и подписании Актов приема-передачи, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2. настоящего Договора.

6.1.4. Осуществлять по мере необходимости за свой счет капитальный ремонт Объекта аренды в отношении элементов Объекта аренды, эксплуатационная ответственность за которые возложена на Арендодателя в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору. При необходимости проведения капитального ремонта, иных видов работ уведомлять об этом Арендатора заблаговременно.

6.1.5. Не препятствовать круглосуточному доступу сотрудников и посетителей Арендатора к Объекту аренды.

6.1.6. Обеспечивать Арендатору право и возможность бесперебойного пользования электроэнергией (выделенной мощностью не менее 25 кВт), водоснабжением, теплоснабжением, водоотведением (канализацией), имеющейся вентиляцией и иными коммунальными услугами.

6

6.1.7. Своевременно предоставлять Арендатору счета на оплату Переменной части арендной платы с приложением расчетов в соответствии с показаниями приборов контроля и учета и копий первичных документов, счета-фактуры согласно условиям настоящего Договора.

6.1.8. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

6.1.9. При подписании настоящего Договора Стороны предоставляют друг другу учредительные документы, документы о его государственной регистрации, постановке на налоговый учет, документы, подтверждающие полномочия руководителей, их доверенных лиц.

Арендодатель предоставляет надлежащим образом заверенную копию Акта разграничения электрических мощностей на арендуемые помещения в течение одного года с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

6.1.10. Не препятствовать установке Арендатором систем видеонаблюдения, в том числе на фасаде здания, в котором расположен Объект аренды, и систем безопасности (охранно-пожарная и тревожная сигнализация, контроль доступа), необходимых для осуществления Арендатором своей деятельности.

6.1.11. Согласовать Арендатору проект размещения вывески и наружной рекламы на фасаде здания, в котором расположен Объект аренды, в течение всего срока аренды, не нарушающий действующего законодательства. Форма, размеры, конструкция рекламных установок определяются устоявшимся логотипом Арендатора и требованиями законодательства. Арендатор самостоятельно и за свой счет получает все необходимые согласования и разрешения на размещение вывески и наружной рекламы, в том числе заключает возмездный договор на право размещения и эксплуатации.

6.1.12. Не препятствовать парковке автомобилей сотрудников и клиентов Арендатора на прилегающей территории.

6.2. Арендодатель имеет право:

6.2.1. Осуществлять в рабочее время проверку характера и условий использования Арендатором Объекта аренды. Беспрепятственно в присутствии Арендатора находиться на Объекте аренды с целью, оговоренной в настоящем пункте, а также для осуществления мер, предусмотренных пунктом 6.2.4 Договора, при этом обязательно уведомив Арендатора не позднее чем за 1 (один) день.

6.2.2. Принимать соответствующие меры по обеспечению надлежащей эксплуатации, технического обслуживания, ремонта Объекта аренды, в том числе систем, сетей и коммуникаций.

6.2.3. Принимать соответствующие адекватные меры по обеспечению сохранности Имущества Арендодателя в случае возникновения угрозы повреждения и (или) уничтожения Имущества Арендодателя.

6.2.4. Запретить доступ Арендатора на территорию Объекта аренды, прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг на Объекте аренды в случае задержек любых платежей по настоящему Договору (более чем на 10 (десять) рабочих дней) со стороны Арендатора до полного внесения всех неустоек и штрафов за просрочку, оговоренных настоящим Договором, а также всех иных применимых сумм, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору, а также осуществлять любые иные права, предоставленные Арендодателю по настоящему Договору или в соответствии с действующим законодательством. Во избежание сомнений, такое приостановление предоставления услуг Арендодателя по содержанию Объекта аренды и отказ допустить Арендатора на Объект аренды не является нарушением настоящего Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя предоставлять Арендатору услуги по содержанию Здания и Объекта в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором своей обязанности по уплате Арендной платы и/или иных платежей по Договору и не подлежит исполнению до тех пор, пока соответствующие платежи не будут надлежащим образом уплачены. Право Арендодателя прекратить полностью или частично предоставление услуг по содержанию Здания и Объекта аренды и отказаться допустить Арендатора на Объект аренды в соответствии с данным пунктом не ограничивает право Арендодателя расторгнуть настоящий Договор.

6.3. Арендатор обязан:

6.3.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целями, определенными пунктом 1.3 настоящего Договора.

6.3.2. Своевременно и в полном объеме осуществлять уплату арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей в порядке, установленном Договором.

6.3.3. Содержать Объект аренды в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными нормами, в технически нормальном состоянии.

6.3.4. Письменно согласовать с Арендодателем осуществление как отделимых, так и неотделимых улучшений Объекта аренды, с указанием вида работ, срока их проведения и технических параметров. Неотделимые улучшения безвозмездно переходят в собственность Арендодателя после прекращения настоящего Договора. Стоимость Неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в течение срока действия Договора не подлежит компенсации Арендодателем ни при каких обстоятельствах.

В случае проведения улучшений Объекта аренды без согласования с Арендодателем демонтировать их и привести Объект аренды в состояние, соответствующее первоначальному, до истечения Срока аренды своими силами и за свой счет.

Работы Арендатора должны выполняться в соответствии с требованиями норм и правил, действующих на территории РФ, а также с Правилами (**Приложение № 3** к Договору). Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Объекту аренды назначенными им подрядчиками.

Выполнение Арендатором на Объекте аренды работ по переустройству и/или перепланировке без получения предварительного письменного согласия Арендодателя не допускается. В любом случае согласие Арендодателя на выполнение Арендатором за счет собственных средств работ по Перепланировке и/или Переустройству Помещения

не является основанием для возмещения Арендодателем Арендатору стоимости произведенных Арендатором отделимых и неотделимых улучшений.

В ходе проведения работ Арендатор обязан:

• не причинять Арендодателю, Зданию или прилегающей недвижимости вреда, неудобств или помех;

• по требованию Арендодателя предоставить Арендодателю право доступа на территорию Объекта аренды в присутствии своих представителей с целью проверки проведения работ, проведения испытаний инженерных сетей и оборудования, находящихся в границах Объекта аренды;

• возместить Арендодателю ущерб, причиненный Объекту аренды работами Арендатора, по вине Арендатора;

• по завершении работ представить Арендодателю исполнительную документацию в отношении выполненных на территории Объекта аренды работ, в том числе перечень и характеристики установленного оборудования, на бумажном носителе и на электронном носителе.

6.3.5. В случае проведения перепланировок и переоборудования Объекта аренды, производство которых требует получения разрешения/согласования уполномоченных государственных органов, получить соответствующее разрешение/согласование до даты проведения таких работ.

Арендатор обязуется узаконить перепланировку и/или переоборудование Объекта аренды путем оформления перепланировки за свой счет в течение шести месяцев с даты получения от Арендодателя письменного согласия на перепланировку и/или переоборудование Объекта аренды. При этом, Арендатор обязуется передать Арендодателю все необходимые документы, подтверждающие проведение перепланировки и/или переоборудования Объекта аренды в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанных документов.

Все ремонтно – строительные работы в случае проведения перепланировок и переоборудования Объекта аренды должны проводиться Арендатором с привлечением проектных организаций, подрядчиков, которые являются членами СРО. При этом Арендатор передает Арендодателю в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня заключения соответствующего договора с проектной организацией, подрядчиком, заверенные Арендатором копии таких договоров и нотариально заверенные копии учредительных документов на указанные организации.

Арендатор обязан до начала проведения ремонтно-строительных работ предоставить Арендодателю нотариально заверенную копию соответствующего договора страхования (полиса) страхования рисков при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды, а именно:

- риск гибели или повреждения Объекта аренды, материалов, оборудования и другого имущества, задействованного при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды;
- риск гибели или повреждения Объекта аренды по причине произошедших ошибок и недочетов, сделанных при проведении строительно-монтажных работ;
- риск причинения вреда третьим лицам или их имуществу при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды.

Данные риски должны быть застрахованы на сумму не менее 18 707 000 рублей. При этом выгодоприобретателем по договорам страхования должно быть указано Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

6.3.6. Оповестить незамедлительно Арендодателя об угрозе повреждения или уничтожения имущества Арендодателя, об авариях (систем, сетей, коммуникаций и т.д.) или угрозе ее возникновения, произошедшей в Объекте аренды или на прилегающей территории по вине Арендатора или в связи с осуществлением аренды, и принять незамедлительные, доступные и разумные меры по сбережению имущества Арендодателя, устранению аварии, ее угрозы или ее последствий.

6.3.7. Устранить повреждения имущества Арендодателя и возмещать ущерб, причиненный Арендодателю по вине Арендатора в течение срока аренды, в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

6.3.8. Возвратить Арендодателю Объект аренды в соответствии с порядком, установленным Статьей 2 настоящего Договора.

6.3.9. В случае просрочки возврата Объекта аренды после истечения срока аренды, а при досрочном расторжении/прекращении Договора – после согласованного Сторонами срока возврата Объекта аренды, выплачивать Арендодателю все платежи, предусмотренные настоящим Договором, по дату фактического возврата Объекта аренды, с учетом положений п.3.8. настоящего Договора.

6.3.10. В случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,3% от суммы долга за каждый день просрочки, а в случае просрочки более чем на 7 (семь) рабочих дней, - дополнительно к указанной неустойке, штраф в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей.

Уплата неустойки, в том числе штрафа, осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3.11. За свой счет обеспечивать все необходимое обслуживание и текущий ремонт Объекта аренды: отделка, любые дополнительные работы, любое оснащение Объекта аренды, а также поддерживать Объект аренды в надлежащем состоянии в течение всего срока аренды.

6.3.12. Обеспечить охрану Объекта аренды и самостоятельно нести ответственность за сохранность всего имущества и денежных средств, находящихся на территории Объекта аренды, а также нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, на территории Объекта аренды.

6.3.13. Содержать Объект аренды в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными нормами, в технически нормальном состоянии.

Обеспечивать содержание и уборку территории, непосредственно прилегающей к границам Объекта

аренды (далее – **Прилегающая территория**), в пределах и порядке, устанавливаемых муниципальными нормативными правовыми актами. Любое коммерческое использование земельного участка, занимаемого Объектом аренды, Арендатору запрещено.

По окончании Срока аренды обеспечить осуществление финальной уборки Объекта аренды и Прилегающей территории и приведение Объекта аренды в состояние, пригодное для дальнейшей эксплуатации в состоянии, в котором Объект аренды был передан Арендатору, с учетом неотделимых улучшений, произведенных в течение срока аренды и письменно согласованных Арендодателем, с учетом нормального износа, и за исключением отделимых улучшений.

Ответственность за надлежащую техническую эксплуатацию и пожарную безопасность Объекта аренды (его инженерного оборудования) Арендатор несет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, если иное не будет установлено соглашением Сторон.

Арендатор обязан:

- назначить Приказом лицо, прошедшее соответствующее обучение, ответственное за противопожарное состояние Объекта аренды и проведение эвакуации людей;
- проводить обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности и действиям в случае чрезвычайной ситуации за свой счет согласно установленным требованиям соответствующих инстанций;
- оснастить Объект аренды необходимыми средствами пожаротушения, имеющими соответствующие сертификаты;
- заблаговременно согласовывать с пожарной охраной все пожароопасные, ремонтно-строительные и иные работы, влияющие на пожарную безопасность Объекта аренды.

6.3.14. В случае проведения проверок со стороны надзорных и контролирующих органов:

- плановых и внеплановых проверок надзорными и контролирующими органами порядка содержания и исправности инженерных систем Объектов недвижимости, переданных в аренду по Договору (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, вентиляции и кондиционирования, противопожарных систем);
- соблюдения правил содержания Объекта аренды, и придомовой территории;
- соблюдения правил содержания общедомовых помещений, относящихся к Объекту аренды.

Арендатор обязан:

При плановой проверке

1). При получении нарочным, электронной почтой или почтовым отправлением уведомления о проведении проверки со стороны надзорных органов – в срок не позднее одного рабочего дня после получения уведомления уведомить Арендодателя о предстоящей проверке. Уведомление о проверке направляется в сканированной копии по электронной почте по адресу secretary@veles-trust.ru.

2). Письменно ежедневно информировать о ходе проведения проверки и возникших в процессе проверки вопросах. Информация направляется по адресу secretary@veles-trust.ru.

3). В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлечь привлечение к ответственности Арендатора или Арендодателя, Арендатор незамедлительно письменно информирует об этом факте Арендодателя электронным сообщением по адресу secretary@veles-trust.ru и телефонограммой на номер +7-495-775-90-46 .

4). По окончании проверки Арендатор не позднее одного рабочего дня после получения обязано передать ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» оригинал или копию (по электронной почте secretary@veles-trust.ru) документа, составленного надзорным органом при проведении проверки. Подписание документов, выданных надзорными органами по результатам проверки в адрес Арендодателя, осуществляется Генеральным директором Арендодателя или работником Арендодателя, уполномоченным на подписание соответствующей доверенностью.

При внеплановой проверке

1). Арендатор незамедлительно по прибытии проверяющих или при поступлении сведений о прибытии проверяющих на Объект аренды обязан уведомить Арендодателя по телефону +7-495-775-90-46 о производстве проверки с указанием проверяющего органа, объекте и цели проверки, ФИО, должности проверяющего и его контактных данных.

2). Незамедлительно выслать на электронную почту secretary@veles-trust.ru копии предписания о проведении проверки, служебных удостоверений проверяющих лиц.

3). Выполнить действия, указанные в пунктах 2-4, предусмотренных в разделе об обязанностях Арендатора при проведении плановой проверки.

6.3.15. В случае выявления безучетного потребления электроэнергии по причине неисправности прибора учета электроэнергии и /или водоснабжения Арендодатель вправе немедленно прекратить подачу электроэнергии, водоснабжения на Объект аренды, а Арендатор обязан уплатить штраф в размере 20 000 (Двадцати тысяч) рублей. При этом возобновление использования Объекта аренды Арендатором возможно только после устранения дефектов/неисправностей данного прибора учёта и зачисления суммы штрафа на расчётный счёт Арендодателя.

6.3.16. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора заключить со специализированной организацией и надлежащим образом исполнять договор на вывоз бытовых и производственных отходов, образующихся от деятельности на Объекте аренды. Предоставить Арендодателю заверенную Арендатором копию такого договора в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня его заключения.

В случае нарушения срока заключения договора, указанного в абзаце первом настоящего пункта, Арендатор по требованию Арендодателя обязуется уплатить штраф в размере 3000 (Трех тысяч) рублей за каждый день просрочки.

6.4. **Арендатор имеет право:**

6.4.1. Устанавливать автономные системы сигнализации и иных систем обеспечения безопасности на Объекте аренды, установить на Объекте аренды пропускной режим, нанимать независимые службы охраны для

охраны Объекта аренды. Во всех таких случаях согласие дано Арендодателем путем подписания настоящего Договора;

6.4.2. Заключать прямые договоры с поставщиками телекоммуникационных услуг в целях обеспечения Объекта аренды такими услугами;

6.4.3. Беспрепятственного круглосуточного доступа своих сотрудников и посетителей Арендатора к Объекту аренды в течение срока аренды;

6.4.4. С письменного согласия Арендодателя произвести за свой счет любые улучшения, переоборудование и/или перепланировку Объекта аренды, связанные с деятельностью Арендатора. Содействие в получении необходимых согласований и разрешений для этого осуществляет Арендодатель;

6.4.5. По согласованию с Арендодателем, уполномоченными органами на фасаде здания, в котором расположен Объект аренды, в том числе на его фронтальной части, установить наружную рекламу и информационные таблички в соответствии с требованиями законодательства;

6.4.6. Производить на Объекте аренды прокладку кабельной сети, ввод в здание, где расположен Объект аренды, кабелей информационных систем в соответствии с потребностями Арендатора, не нарушающих какие-либо иные систем здания, обеспечивающих остальных пользователей;

6.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Статья 7. Изменение и дополнение Договора

7.1. В случае необходимости, определенной Сторонами совместно, в тот числе по предложению одной из Сторон, в настоящий Договор вносятся соответствующие изменения и дополнения. Изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме и вступают в силу как к Краткосрочному договору аренды с даты подписания уполномоченными представителями Сторон, а как к Долгосрочному договору аренды - с даты государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

7.2. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга о реорганизации, об изменении своих наименований, руководителей, юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов незамедлительно, но не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента такого изменения. Сторона по настоящему Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.п.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре. Стороны не несет ответственности за последствия, вызванные тем, что другая Сторона не известила своевременно данную Сторону об указанных изменениях, при условии добросовестного исполнения условий Договора.

7.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Статья 8. Прочие условия

8.1. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, 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 не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента их предъявления такие штрафы в полном объеме, или оперативно принять меры для исправления возникших нарушений (если штраф не выставлен и предъявлена только претензия), или обеспечивать привлечение к ответственности в установленном законом порядке, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

8.2. Стороны принимают все меры к тому, чтобы любые спорные вопросы либо разногласия, касающиеся исполнения Договора, до передачи на рассмотрение суда были урегулированы в претензионном порядке. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан письменный ответ по существу Стороной, которой адресована претензия, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. В случае невозможности достижения взаимного согласия Сторонами разрешение споров по настоящему Договору осуществляется в Арбитражном суде города Москвы.

8.3. Все уведомления, извещения и требования, которые могут или должны направляться Сторонами по настоящему Договору, должны быть сделаны в письменной форме и направляться по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, либо вручаться нарочно уполномоченным представителям Сторон. Уведомления, извещения и требования считаются врученными Стороне, являющейся адресатом:

- при вручении нарочным – в момент вручения представителю Стороны с соответствующей отметкой об этом,
- при направлении почтой – в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре (с подтверждением указанного статуса на сайте www.russianpost.ru).

При направлении документов по электронной почте, когда такой способ передачи документов предусмотрен соответствующими условиями настоящего Договора, направляется сканированная копия документа, документ считается полученным в момент получения отправителем отчета о доставке его адресату. При этом оригиналы соответствующих документов должны предоставляться в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления копии документа по электронной почте.

Стороны обязуются отвечать на письменные запросы другой Стороны в течение 5 (Пяти) рабочих дней, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

8.4. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Договора

передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

Статья 9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
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
e-mail: secretary@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810838000031029
в ПАО «Сбербанк» г. Москва
БИК 044525225
К/с 30101810400000000225

От имени Арендодателя:

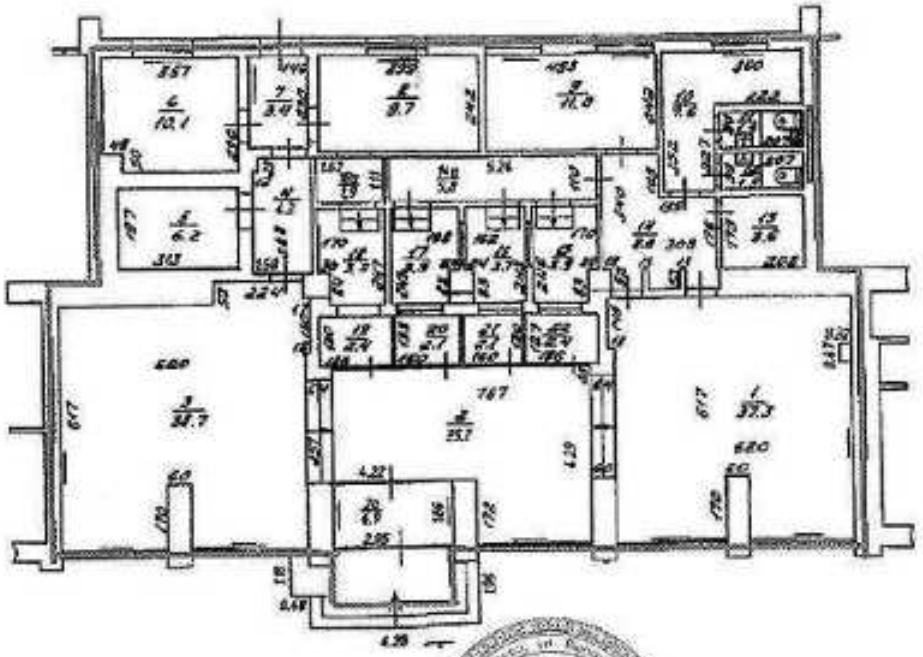
Арендатор
Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»
Адрес местонахождения: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Телефон: +7 (495) 797-32-00
e-mail: Kaliningrad@tkbbank.ru
ИНН/КПП 7709129705 / 775001001
ОГРН 1027739186970
БИК 044525388
к/с 30101810800000000388 в ГУ Банка России по ЦФО

От имени Арендатора:

Юрченко М.В.

Приложение № 1
к Договору аренды № МН-1-28/2015 от «28» сентября 2015 г.

Границы Объекта аренды



От имени Арендодателя:

Черных Е.В.

От имени Арендатора:

Юрченко М.В.

12

Приложение № 2
к Договору аренды № НН-1-281015 от «28» октября 2015 г.

ФОРМА

АКТ
приема – передачи

г. Калининград «___» _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и,

Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Заместителя Председателя Правления Юрченко Марины Валентиновны, действующей на основании доверенности № 01-06/284 от 04 июля 2015 года, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем **Акт** или **настоящий Акт**, на основании Договора аренды № _____ от «___» _____ 2015 г., именуемого в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял Объект аренды.

Характеристика Объекта аренды: нежилые помещения общей площадью 206,5 (Двести шесть 5/10) кв.м., номера на поэтажном плане: 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, 18, 18а, 19, 20, 21, 22. Этаж 1, Литер:1 из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:12 15 43:0007:18540\A:ПI:0000\I.

Схема расположения Объекта аренды указана в **Приложении № 1** к Договору.

2. Объект аренды передается в следующем состоянии:

_____

3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Объекту аренды не имеется.

4. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приемке-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

5. Настоящий Акт подписан в 5 (Пяти) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Договора передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

От имени Арендодателя:

_____ _____

От имени Арендатора:

_____ _____

Форма Акта согласована:

От имени Арендодателя:

_____ Черных Е.В.

От имени Арендатора:

_____ Юрченко М.В.

13

Приложение № 3
к Договору аренды № АН-1-281015 от «28» октября 2015 г.

ПРАВИЛА
по проведению отделочных работ,
реконструкции, капитальному ремонту и перепланировке Объекта аренды
(далее – «работы»)

Данные правила являются обязательными для исполнения Арендатором при выполнении работ на Объекте аренды.

1. Порядок предоставления проектной документации на рассмотрение Арендодателю

1.1. Предоставление Арендатором проектной документации на рассмотрение Арендодателю должно предшествовать началу любого вида работ. Сроки согласования Арендодателем проектной документации указаны в п.3. настоящих правил.

1.2. Проектная документация(в том числе спецификации на материалы, оборудование и иные документы, указанные в настоящем Соглашении), должна отвечать следующим требованиям:

1.2.1. Изложена на русском языке и выполнена согласно действующим строительным нормам и правилам.

1.2.2. Предоставляется с сопроводительным письмом.

1.2.3. Проектная документация должна быть выполнена в соответствии с требованиями ГОСТ (раздел ЕСКД) в двух экземплярах на бумажном носителе, а также в электронном формате (AutoCAD).

2. Состав проектной документации

2.1. Технологическая часть:

- пояснительная записка по технологии (должна содержать площадь Помещений Объекта, режим работы, численность работников, описание технологического процесса);
- состав и план расстановки мебели и оборудования;
- спецификация на оборудование (с указанными параметрами энергопотребления);
- технические условия для Помещений Объекта с обоснованием:
  - Параметров и назначения Помещений;
  - расчетной нагрузки на пол;
  - отопления;
  - расчетных параметров по общеобменной вентиляции;
  - расчетных параметров по технологической системе вентиляции;
  - расчетной мощности холодоснабжения;
  - расчетной мощности электроснабжения в пределах установленной мощности на Объекте аренды;
  - объема водоснабжения и канализации;
  - слаботочных систем.
- развертки по стенам;
- разрезы по потолку и полу;
- чертеж всех узлов и деталей возможных креплений подвесного потолка и конструкций пола, их расположение.

2.2. Архитектурно-строительная документация:

- рабочие архитектурно-строительные чертежи (с планом ситуации и указанием осей);
- 3d визуализация;

2.3. ОВК, ВК, ЭО. Слабые токи.

Чертежи и спецификации на механическое оборудование должны включать расчет механических, тепловых и холодильных нагрузок, нагрузок на вентиляцию.

Все инженерные коммуникации, прокладываемые скрытым способом, и проемы в перекрытиях должны быть указаны и размещены так, чтобы не допускать их пересечения с элементами как здания, так и смежных помещений Объекта аренды.

3. Порядок согласования

3.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления Арендатором указанной проектной документации, Арендодатель возвращает Арендатору 1 (одну) копию представленных материалов с пометкой «Одобрено», «Одобрено с замечаниями» или «Отклонено».

3.2. Если в течение 10 (десяти) дней со дня направления Арендатору проектной документации с пометкой «Отклонено» или «Одобрено с замечаниями», эти документы не будут доработаны, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 3000 рублей за каждый день просрочки. Если указанные нарушения длятся более 30 дней, это является существенным нарушением условий Соглашения и основанием для его расторжения.

3.3. Факт одобрения проектной документации Арендатора не является признанием со стороны Арендодателя того обстоятельства, что вышеуказанные документы отвечают требованиям, установленным законодательством, и ответственность за соблюдение которых несет Арендодатель. Более того, факт одобрения проектной документации по Помещению Арендатора не означает признания Арендодателем или его архитекторами своей потенциальной

ответственности за точность, соответствие и полноту указанного проекта, эта ответственность полностью лежит на Арендаторе.
3.4. После согласования проектной документации с Арендодателем Арендатор направляет ее в государственные и муниципальные органы власти в установленном законом порядке. Любые изменения, вносимые в документацию по предписанию соответствующих инстанций, предоставляются Арендодателю на согласование и согласовываются в соответствии с п.3.1. Приложения

4. Требования, предъявляемые к отделке Помещения
4.1. Арендатор несет ответственность за проверку соответствия полученных от Арендодателя строительных или иных чертежей реальным условиям до составления своей проектной документации.
4.2. При производстве отделочных работ разрешено использование только негорючих материалов, за исключением тех случаев, когда допускается применение утвержденных государственными органами специальным образом обработанных огнестойких материалов.
4.3. Помимо выполнения нормативных требований, при проведении строительных работ Арендатор должен использовать материалы, товары, методы работы и защитные средства, представляющие наименьший вред для здоровья и безопасности людей.
Недопустимо использование материалов или товаров, которые классифицируются как опасные: асбест или асбестосодержащие материалы, фиберглас, формальдегид или другие опасные для здоровья материалы. Если Подрядчик Арендатора не уверен в классификации конкретного материала, то он обязан отказаться от использования такого материала.

5. Общие требования к вывескам
5.1. Все проекты вывесок, включая цветовое решение, материалы и дизайн, требуют письменного утверждения Арендодателем.
5.2. Все крепления, провода, зажимы, трансформаторы, лампы, трубки и другие устройства, необходимые для вывесок, должны быть скрыты.
5.3. Расходы за ремонт и техническое обслуживание всех имеющихся вывесок Помещения Арендатор несет своими силами и за свой счет.

6. Требования к проведению отделочных работ
6.1. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия (бездействие) работников Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков, а также поставщиков материалов и оборудования, иных третьих лиц, имеющих доступ в Помещение и (или) выполняющих работы для Арендатора.
6.2. До начала производства работ в Помещении Арендатор должен выполнить следующие требования:
6.2.1. Назначить одного или двух уполномоченных лиц из числа своих сотрудников, ответственных за производство отделочных работ (далее координатор работ). Полномочия координатора работ удостоверяются копией приказа Арендатора с указанием круглосуточного контактного номера телефона координатора и доверенностью, выданной Арендатором. Доверенность необходима координатору работ на получение корреспонденции, счетов и представления интересов Арендатора в отношениях с Арендодателем, связанных с оперативным решением текущих вопросов, возникающих в ходе отделочных работ в Помещении.
Копия приказа и оригинал доверенности должны быть предоставлены Арендодателю до начала отделочных работ. Обо всех изменениях, связанных с полномочиями координатора работ, Арендодатель должен извещаться незамедлительно.
6.2.2. Разработать и представить график производства работ, в котором должны быть указаны следующие сведения:
- дата начала работ;
- даты подключения к инженерным сетям (электросетям, сетям водоснабжения и т.п.);
- дата завершения работ по оборудованию и внутренней отделке;
6.3. Арендодатель оставляет за собой право контролировать производство Отделочных Работ на Объекте, оценивать их соответствие требованиям настоящих Правил, а также останавливать любые работы, ведущиеся с нарушением требований Правил, или работы, которые, по мнению Арендодателя, представляют собой потенциальную опасность для здания, в котором расположено помещение или жизни и здоровью людей.
Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченным сотрудникам Арендодателя в любое время суток в любую часть помещения Арендатора, за исключением помещений для хранения ценностей.
6.4. Возобновление работ после их приостановления в соответствии с п. 6.3. настоящих Правил, разрешается только после устранения Арендатором соответствующих нарушений и предписаний Арендодателя. При этом Арендодатель не несет ответственности за убытки, связанные с приостановкой работ.
6.5. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или выход из строя инженерных систем), а также в случае совершения противозаконных действий) Арендодатель, работники аварийно-технических служб имеют право незамедлительного беспрепятственного доступа на Объект, за исключением помещений для хранения ценностей, в любое время суток, без какого-либо предварительного уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий.
6.6. Арендатор, Подрядчик Арендатора должны незамедлительно информировать Арендодателя о ставших им известными следующих сведениях:
- инцидентах и чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу жизни людей;

- технических неполадках;
- любых повреждениях или разрушениях Объекта.

6.7. Все взаимоотношения между Арендатором и Арендодателем (запросы, согласования, разрешения и пр.) осуществляются в письменной форме, если иное не согласовано с Арендодателем.

7. Доступ на Объект во время отделочных работ

7.1. Арендодатель вправе выводить с территории и запретить допуск на Объект лиц, нарушающих требования данных Правил.

7.2. Работникам Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков и поставщиков не разрешается проживать в Помещении Арендатора.

8. Обеспечение временными инженерными коммуникациями

8.1. Арендатор за свой счет осуществляет устройство электропроводки и трубопроводов от предоставляемых точек подключения до рабочего места Подрядчика. Арендатор за свой счет также организует доставку и установку временных или специальных систем освещения, необходимых для производства строительных работ.

8.2. Арендатор, его Подрядчик, Субподрядчик и третьи лица, выполняющие работы для Арендатора, обязаны обращаться с предоставленными вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями бережно, после использования тщательно закрывать краны забора воды.

8.3. Арендатор несет ответственность за предотвращение повреждения водой существующей отделки и отсутствие протечек в другие помещения.

8.4. Ответственность за ущерб, причиненный Арендатором и/или его Подрядчиком, Субподрядчиком и третьими лицами, выполняющими работы для Арендатора, вследствие неквалифицированного пользования вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями, несет Арендатор.

9. Уборка и вывоз мусора

9.1. Арендатор обязан постоянно следить, чтобы на Объекте не скапливался мусор и отходы, образуемые в результате выполнения отделочных работ. Уборка и вывоз мусора должны производиться ежедневно.

9.2. Вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет Арендатора.

10. Меры пожарной безопасности

10.1. Ремонт арендуемых помещений должен выполняться с соблюдением правил пожарной безопасности и соответствующих строительных норм и правил.

10.2. На проведение всех видов огневых работ на временных местах, а именно:
- Электро- и газосварка;
- бензо- и керосинорезка;
- паяльные работы;
- огневой разогрев битума и др.

Подрядчик обязан оформить наряд-допуск.

10.3. Арендатор обязан обеспечить первичными средствами пожаротушения места проведения огневых работ.

10.4. С целью исключения попадания раскаленных частиц металла в смежные помещения, соседние этажи и т.п. все смотровые, технологические, вентиляционные, монтажные и другие проемы, люки и отверстия в перекрытиях, стенах и перегородках помещений, где проводятся огневые работы, должны быть закрыты негорючими материалами.

10.5. В случае проведения огневых работ на Объекте, Арендатор должен оборудовать данное Помещение самостоятельной механической вентиляцией помещения.

10.6. Проведение огневых работ на элементах зданий, выполненных из легких металлических конструкций с горючими и трудногорючими утеплителями, не разрешается.

10.7. При проведении огневых работ запрещается:
- приступать к работе при неисправной аппаратуре;
- производить огневые работы на снежокрашенных конструкциях и изделиях;
- использовать одежду и рукавицы со следами масел, жиров, бензина, керосина и других горючих жидкостей;
- хранить в сварочных кабинах одежду, ЛВЖ, ГЖ и другие горючие материалы;
- допускать к самостоятельной работе учеников, а также работников, не имеющих квалификационного удостоверения и талона по технике пожарной безопасности;
- допускать соприкосновение электрических проводов с баллонами со сжатыми, сжиженными и растворенными газами;
- производить работы на аппаратах и коммуникациях, заполненных горючими и токсичными веществами, а также находящихся под электрическим напряжением.

10.8. При проведении работ Арендатор должен соблюдать условия безопасной эвакуации людей из других частей здания и помещений.

10.9. Производство работ одновременно с другими строительно-монтажными работами, связанными с применением открытого огня (сварка и др.) не допускается.

10.10. При производстве работ Арендатором должны приниматься меры по предотвращению распространения пожара через проемы в стенах и перекрытиях (герметизация стыков внутренних и наружных стен и междуэтажных перекрытий, уплотнение в местах прохода инженерных коммуникаций с обеспечением требуемых пределов огнестойкости).

10.11. Подача окрасочных материалов в арендуемые Помещения должна производиться в готовом виде. Составление или разбавление лаков горючими жидкостями должно производиться на открытых площадках вне Помещения.
10.12. Пролитые на пол лакокрасочные материалы и растворители следует немедленно убрать при помощи опилок, воды и др. Мытье полов, стен и оборудования горючими растворителями не допускается.
10.13. По окончании рабочей смены не разрешается оставлять неиспользованные горючие и трудногорючие отходы утеплителя, ветоши, другие горючие и трудногорючие материалы.

11. Защита людей и имущества
11.1. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм техники безопасности. Арендатор и его Подрядчик разрабатывают программу мероприятий по технике безопасности, связанную с производством работ. Персонал Подрядчика Арендатора должен быть аттестован в соответствии с правилами и нормативными документами по ОТ и ТБ, а также по статьям Ростехнадзора.
11.2. Подрядчик Арендатора обязан предпринять и обеспечить разумные меры по предотвращению повреждений, травм или ущерба в отношении:
11.2.1. Всех наемных работников и любых других лиц, которым может быть нанесен такой ущерб.
11.2.2. Всех строительных изделий, отделочных материалов и оборудования, находящихся в сфере ответственности, на хранении или под контролем Подрядчика или Субподрядчика.
11.2.3. Имущества, находящегося на прилегающих территориях, включая деревья, посадки, газоны, тротуары.
11.2.4. Конструкций и коммуникаций, не предназначенных для сноса, перемещения или замены в ходе строительства. Арендатор и его Подрядчик будут нести полную ответственность за любые неразрешенные изменения данных элементов.
11.3. Строительные работы над зонами прохода людей или проезда транспортных средств должны производиться во время отсутствия такого движения. Участки под зоной проведения работ должны быть закрыты для движения в течение всего времени их выполнения.
11.4. Подрядчик Арендатора обязан принимать все необходимые меры предосторожности для предотвращения проникновения в смежные помещения пыли, влаги и других материалов, а также повреждения самих помещений и оборудования.
11.5. Любое нарушение правил охраны труда и техники безопасности является основанием для отстранения виновных лиц от работы и прекращение их допуска в Помещение.
11.6. Материальный ущерб, причиненный Помещению или имуществу третьих лиц ущерб во время проведения Отделочных Работ Арендатором, возмещается Арендатором.

12. Заключительные мероприятия
12.1. До подписания Акта завершения подготовительных Работ Арендатор обязан предоставить Арендодателю полный комплект исполнительной документации и исполнительных схем, согласно действующим СНиПам по проведенным работам, перечень гарантийных обязательств подрядчиков, выполнявших работы.

От имени Арендатора:

Черных Е.В.

От имени Арендодателя:

Юрченко М.В.

Приложение № 4
к Договору аренды № МН-1-231015 от «23» октября 2015 г.

СОСТАВ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ЭКСПЛУАТАЦИОНЫХ РАСХОДОВ, ВХОДЯЩИХ В ПЕРЕМЕННУЮ ЧАСТЬ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Услуги по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования общедомового назначения.
2. Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома.
3. Электроэнергия – по приборам учета.
4. Холодное водоснабжение – по приборам учета.
5. Водоотведение.
6. Централизованное отопление (в отопительный период).

От имени Арендодателя:

От имени Арендатора:

Юрченко М.В.

Приложение № 5
к Договору аренды № ММ-1-1[illegible] от «23» октября 2015 г.

АКТ
По разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором

1. Разграничение эксплуатационной ответственности за электроустановку.
1.1. Зоной ответственности Арендодателя являются магистральные подводящие электрокабели.
1.2. Зоной ответственности Арендатора является: схема электроснабжения арендуемых им помещений со всеми установленными в них электроприемниками, включая аппараты защиты и счетчик учета электроэнергии.
1.3. Граница эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором проходит по линии входных контактов вводного коммутационного аппарата ВУ Арендатора.
1.4. Арендатору запрещено производство любых работ в электроустановках, ему не принадлежащих.
1.5. Ответственность за безопасную эксплуатацию электроустановок, принадлежащих Арендатору, за соблюдение персоналом Арендатора правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок несет Арендатор.
1.6. При неисправности электроустановки Арендатора, которая может быть причиной несчастного случая, возгорания и тому подобного, персонал Арендодателя имеет право прекращать подачу электроэнергии Арендатору без уведомления Арендатора о возникшей ситуации.
Проверка защитного заземления электрооборудования, измерение сопротивления изоляции электрических сетей и токоприемников, проверка автоматических выключателей на срабатывание по току, измерение полного сопротивления петли «фаза-ноль» в электрических сетях с глухозаземленной нейтралью на Объекте является обязанностью Арендатора, производится им с привлечением организаций, имеющих лицензию на этот вид деятельности, и контролируется по срокам и параметрам технической службой Арендодателя с составлением соответствующих актов и предоставления их Арендодателю.
1.7. Для снятия расходных показателей счетчиков Арендодатель имеет право свободного доступа к узлу учета Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

2. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе водоснабжения.
2.1. Границей эксплуатационной ответственности является запорная арматура на вводе трубопровода в помещение Арендатора.
Зона эксплуатационной ответственности Арендатора:
- трубопроводы подводки, выполненные силами Арендатора;
-приборы учете потребленной воды;
- Приборы водоразбора в зоне Арендатора.
2.2. Для снятия расходных показателей счетчиков Арендодатель имеет право свободного доступа к узлу учета Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

3. Все системы пожарной сигнализации, оповещения, пожаротушения находятся в зоне ответственности Арендатора.

4. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе отопления
4.1. Все трубопроводы и находящиеся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы, системы отопления на Объекте - относятся к зоне ответственности Арендатора. Также к зоне ответственности арендатора относится теплоноситель, находящийся в части системы отопления, относящейся к зоне ответственности Арендатора.

5.Разграничение эксплуатационной ответственности по системе канализации
5.1.Все магистральные канализационные трубопроводы (стояки) относятся к зоне ответственности Арендодателя.
5.2. Зоной ответственности Арендатора являются сантехприборы с подводящими канализационными трубами до места врезки к основной магистрали, проходящей внутри Объекта аренды..

6. Все системы общеобменной вентиляции и кондиционирования находятся в зоне ответственности Арендатора.

От имени Арендодателя:
Чернаев К.В.

От имени Арендатора:
Юрченко М.В.

19

Приложение № 6
к Договору аренды №111-1 31015 от «28» сентября 2015 г.

Свидетельство о государственной регистрации права

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

Повторное, взамен свидетельства №999424 серия 39-АА от 08.12.2011 г.

Дата выдачи: 13.12.2011 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.12.2011 г.
Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 г. в реестре за №2164-94176188.
Заявка на приобретение инвестиционных паев №6 от 07.11.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Нежилое помещение. Площадь: общая 206.5 кв.м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1. Литер: I на пит. А.
Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, дом №72-72 а

Кадастровый (или условный) номер:
39:15:12 15 43:0007:18540\А:П1:00001

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2011 г. сделана запись регистрации № 39-39-01/305/2011-916

Государственный регистратор [illegible] Юдин А. В.

39 АВ 001945

РОССИЯ

20

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
20 (Двадцать) листа/ов

От Арендатора

От Арендодателя

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года

г. Москва «01» ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Управляющего Операционным офисом «Калининградский» Сахарова Бориса Валентиновича, действующей на основании доверенности №01-06/392 от 21 мая 2019 года, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.1 Договора в новой редакции:

«3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 20 сентября 2023 года включительно.

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды: оканчивается в день расторжения настоящего Договора.».

2. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.4 Договора в новой редакции:

«3.4. Каждая из Сторон вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения настоящего Договора по своей инициативе, без обоснования причин такого отказа, в любое время, направив соответствующее письменное уведомление другой Стороне не позднее, чем за 2 (Два) месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.».

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 4.2.1 Договора в новой редакции:

«4.2.1. Размер Базовой части арендной платы по настоящему Договору составляет:

• До 31 октября 2020 года включительно - 245 008,60 (Двести сорок пять тысяч восемь 60/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;

• Начиная с 01 ноября 2020 года – 263 159,20 (Двести шестьдесят две тысячи сто пятьдесят девять 20/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;

• Начиная с 01 ноября 2021года – 275 267,16 (Двести семьдесят пять тысяч двести шестьдесят семь 16/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;

• Начиная с 01 ноября 2022 года – 289 030,52 (Двести восемьдесят девять тысяч тридцать 52/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.».

4. Стороны пришли к соглашению изложить п. 5.1. Договора в новой редакции:

«5.1. Сумма обеспечительного платежа (далее – Обеспечительный депозит) по настоящему Договору составляет:

• до 31 октября 2020 года включительно – 367 512,90 (Триста шестьдесят семь тысяч пятьсот двенадцать 90/100) рублей, в том числе НДС 20%;

• Начиная с 01 ноября 2020 года – 393 238,80 (Триста девяносто три тысячи двести тридцать восемь 80/100) рублей, в том числе НДС 20%;

• Начиная с 01 ноября 2021 года – 412 900,74 (Четыреста двенадцать тысяч девятьсот 74/100) рублей, в том числе НДС 20%;

• Начиная с 01 ноября 2022 года – 433 545,78 (Четыреста тридцать три тысячи пятьсот сорок пять 78/100) рублей, в том числе НДС 20%.

Арендатор обязуется доплачивать Обеспечительный депозит до размера, установленного в настоящем пункте 5.1. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его изменения.».

5. Стороны пришли к соглашению изложить реквизиты Арендодателя, определенные в статье 9 Договора, в следующей редакции:

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

вх МН-2-011198 от 01.11.2019

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail: ukl@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

6. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 4.8. следующего содержания:
«4.8. В случае перехода прав Арендодателя по настоящему Договору к новому Арендодателю, не являющемуся плательщиком НДС, суммы платежей Арендатора по настоящему Договору (арендной платы, Обеспечительного депозита) пересмотру не подлежат и уплачиваются Арендатором без НДС в размере равном соответствующим платежам, указанным в настоящем Договоре с учетом НДС. Подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору об этом не требуется.».

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, при этом условия п.3, п. 4 настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон с 01.11.2019 г.

8. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

9. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

10. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail: ukl@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

м.п.

Арендатор
Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»

Адрес местонахождения: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Телефон: +7 (495) 797-32-00
e-mail: Kaliningrad@tkbbank.ru
ИНН: 7709129705 КПП: 775001001
ОГРН 1027739186970
БИК: 044525388
к/с 30101810800000000388 в ГУ Банка России по ЦФО

От имени Арендатора:

Сахаров Б.В.

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года

г. Москва «14» 07 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» (ПАО ТКБ БАНК ПАО), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Управляющего Операционным офисом «Калининградский» ТКБ БАНК ПАО Сахарова Бориса Валентиновича, действующего на основании доверенности №01-06-392 от 21 мая 2019 года, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 августа 2020 года по 31 октября 2020 года (обе даты включительно) изменить размер Базовой части арендной платы по Договору, установив его из расчета 196006,88 (Сто девяносто шесть тысяч шесть 88/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.08.2020 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail: pk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603930 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810300000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

_____ Осипов Д.Б.

м.п.

Арендатор
Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»

Адрес местонахождения: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Телефон: +7 (495) 797-32-00
e-mail: Kaliningrad@tkbbank.ru
ИНН: 7709129705 КПП: 775001001
ОГРН 1027739186970
БИК: 044525388
к/с 30101810800000000388 в ГУ Банка России по ЦФО

От имени Арендатора:

_____ Сахаров

м.п.

Вх. МН-2-140720В от 24.07.2020.

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года

г. Москва «18» 12 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» (ТКБ БАНК ПАО), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Управляющего Операционным офисом «Калининградский» ТКБ БАНК ПАО Сахарова Бориса Валентиновича, действующего на основании доверенности №01-06-392 от 21 мая 2019 года, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 января 2021 года по 30 июня 2021 года (обе даты включительно) изменить размер Базовой части арендной платы по Договору, установив его из расчета 215 000 (Двести пятнадцать тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.01.2021 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изменяемых настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:
Осипов Д.Б.

ВЕЛЕС ТРАСТ

Арендатор
Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»

Адрес местонахождения: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Телефон: +7 (495) 797-32-00
e-mail Kaliningrad@tkbbank.ru
ИНН: 7709129705 КПП: 775001001
ОГРН 1027739186970
БИК: 044525388
к/с 30101810800000000388 в ГУ Банка России по ЦФО

От имени Арендатора:
Сахаров Б.В.

Вх. МН-3-21122 ОВ
от 21.12.2020

АКТ
приема – передачи

г. Калининград «01» ноября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межтрасловая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межтрасловая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и,

Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Заместителя Председателя Правления Юрченко Марины Валентиновны, действующей на основании доверенности № 01-06/284 от 04 июня 2015 года, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем Акт или настоящий Акт, на основании Договора аренды № МН-1-281015 от «28» октября 2015 г., именуемого в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял Объект аренды.

Характеристика Объекта аренды: нежилые помещения общей площадью 206,5 (Двести шесть 5/10) кв.м., номера на поэтажном плане: 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, 18, 18а, 19, 20, 21, 22. Этаж 1, Литер:1 из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:12 15 43:0007:18549/А:П1:0000/1.

Схема расположения Объекта аренды указана в Приложении № 1 к Договору.

2. Объект аренды передается в следующем состоянии:

- витринное остекление - в хорошем состоянии, без следов ударов и трещин.
- входные группы, двери закаленное стекло, 2 группы - в исправном состоянии, без следов ударов и трещин
- входная группа керамогранит - в хорошем состоянии
- стены - штукатурка, покраска - в хорошем состоянии
- пол – керамогранит - в хорошем состоянии
- потолок подвесной типа "Армстронг" - в хорошем состоянии
- система освещения - в рабочем состоянии
- система вентиляции и кондиционирования - в рабочем состоянии
- щит энергоснабжения.

Приборы учета электроэнергии установлены в ТП-79. Показания прибора учета № 00851701401679З на дату подписания Акта приёма – передачи 8970,00 кВт. Показания прибора учета № 00851701402081 9 на дату подписания Акта приёма – передачи 132050,00 кВт.

- санузел этажа укомплектован - в хорошем рабочем состоянии. Прибор учета холодного водоснабжения № М 0465143 09. Показания прибора учета на дату подписания Акта приёма – передачи 00569,00 м3.
- система контроля доступа - в рабочем состоянии
- система пожарной сигнализации в составе - в рабочем состоянии
- система видеонаблюдения - в рабочем состоянии
- комплект ключей в количестве 12 (двенадцать) штук. Два комплекта ключей от входной группы.

3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Объекту аренды не имеется.

4. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приему-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

5. Настоящий Акт подписан в 5 (Пяти) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Договора передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

От имени Арендодателя:
_____ Черных Е.В.

От имени Арендатора:
_____ Юрченко М.В.

Ф МН-4-02 11 15/3 от 02.11.2015 г.

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года

г. Москва «12» июля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», 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 Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/630-н/77-2021-4-1192, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» (ТКБ БАНК ПАО), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице заместителя Управляющего Операционным офисом «Калининградский» ТКБ БАНК ПАО Сахарова Бориса Валентиновича, действующего на основании доверенности №01-06-286 от 09 апреля 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Парамоновым А.М., зарегистрированной в реестре за № 77/433-н/77-2021-2-2724, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению с 01 июля 2021 года изложить пункт 4.2.1 Договора в новой редакции:

«4.2.1. Размер Базовой части арендной платы по настоящему Договору составляет:

- С 01 июля 2021 года до 31 декабря 2021 года включительно - 230 000 (Двести тридцать тысяч 00/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;
- Начиная с 01 января 2022 года – 275 267,16 (Двести семьдесят пять тысяч двести шестьдесят семь 16/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;
- Начиная с 01 ноября 2022 года – 289 030,52 (Двести восемьдесят девять тысяч тридцать 52/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.».

2. Стороны пришли к соглашению с 01 июля 2021 года изложить п. 5.1. Договора в новой редакции:

«5.1. Сумма обеспечительного платежа (далее – Обеспечительный депозит) по настоящему Договору составляет:

- до 31 декабря 2021 года – 393 238,80 (Триста девяносто три тысячи двести тридцать восемь 80/100) рублей, в том числе НДС 20%;
- Начиная с 01 января 2022 года – 412 900,74 (Четыреста двенадцать тысяч девятьсот 74/100) рублей, в том числе НДС 20%;
- Начиная с 01 ноября 2022 года – 433 545,78 (Четыреста тридцать три тысячи пятьсот сорок пять 78/100) рублей, в том числе НДС 20%.

Арендатор обязуется доплачивать Обеспечительный депозит до размера, установленного в настоящем пункте 5.1. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его изменения.».

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.07.2021 года.

4. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

Вх МН-4-130721/В от 13.07.2021

6. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изменяемых настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк: ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

_____ Гарцеева С.В.

М.П.

Арендатор
Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»

Адрес местонахождения: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Телефон: +7 (495) 797-32-00
e-mail Kaliningrad@tkbbank.ru
ИНН: 7709129705 КПП: 775001001
ОГРН 1027739186970
БИК: 044525388
к/с 30101810800000000388 в ГУ Банка России по ЦФО

От имени Арендатора:

_____ Кондауров Е.В.

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года

г. Москва «24» января 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице заместителя генерального директора Черняевой Светланы Викторовны, действующей на основании Доверенности от 19 июля 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-5-1205, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» (ТКБ БАНК ПАО), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице заместителя Управляющего Операционным офисом «Калининградский» ТКБ БАНК ПАО Сахарова Бориса Валентиновича, действующего на основании доверенности №01-06-286 от 09 апреля 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Парамоновым А.М., зарегистрированной в реестре за № 77/433-н/77-2021-2-2724, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению с 01 января 2022 года изложить пункт 4.2.1 Договора в новой редакции:

«4.2.1. Размер Базовой части арендной платы по настоящему Договору составляет:

• С 01 января 2022 года до 30 июня 2022 года включительно - 262 267,16 (Двести шестьдесят две тысячи двести шестьдесят семь 16/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;

• Начиная с 01 июля 2022 года – 275 267,16 (Двести семьдесят пять тысяч двести шестьдесят семь 16/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;

• Начиная с 01 января 2023 года – 289 030,52 (Двести восемьдесят девять тысяч тридцать 52/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.».

2. Стороны пришли к соглашению с 01 января 2022 года изложить п. 5.1. Договора в новой редакции:

«5.1. Сумма обеспечительного платежа (далее – Обеспечительный депозит) по настоящему Договору составляет:

• до 30 июня 2022 года включительно – 393 238,80 (Триста девяносто три тысячи двести тридцать восемь 80/100) рублей, в том числе НДС 20%;

• Начиная с 01 июля 2022 года – 412 900,74 (Четыреста двенадцать тысяч девятьсот 74/100) рублей, в том числе НДС 20%;

• Начиная с 01 января 2023 года – 433 545,78 (Четыреста тридцать три тысячи пятьсот сорок пять 78/100) рублей, в том числе НДС 20%.

Арендатор обязуется доплачивать Обеспечительный депозит до размера, установленного в настоящем пункте 5.1. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его изменения.».

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.01.2022 года.

4. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для

Вх МН-2-240122В от 24.01.2022
Вх МН-7-160222В от 16.02.2022

подтверждения их доверенностей до получения зарегистрированных экземпляров.

6. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изменяемых настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail ak@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

_____ Чернаева С.В.

м.п.

Арендатор
Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»

Адрес местонахождения: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Телефон: +7 (495) 797-32-00
e-mail Kaliningrad@nkbbank.ru
ИНН: 7709129705 КПП: 775001001
ОГРН 1027739186970
БИК: 044525388
к/с 30101810800000000388 в ГУ Банка России по ЦФО

От имени Арендатора:

_____ Сахаров Б.В.

м.п.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

Произведена государственная регистрация	Дополнительное соглашение
Дата регистрации	30.07.2021
Номер регистрации	39:15:121543:287-39/021/2021-6
Государственный регистратор	Волкова Наталья Сергеевна

(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

удостоверяю
государственный регистратор _____ Волошина Наталья Васильевна
(подпись)

Переведено в электронную форму _____ Волошина Наталья Васильевна
(подпись)

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года

г. Москва «05» июня 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» (ТКБ БАНК ПАО), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Управляющего Операционным офисом «Калининградский» ТКБ БАНК ПАО Сахарова Бориса Валентиновича, действующего на основании доверенности №01-06-392 от 21 мая 2019 года, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 мая 2020 года по 30 июня 2020 года (обе даты включительно) изменить размер Базовой части арендной платы по Договору, установив его из расчета 196006,88 (Сто девяносто шесть тысяч шесть 88/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.05.2020 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изменяемых настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

_____ Осипов Д.Б.

м.п.

Арендатор
Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»

Адрес местонахождения: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35
Телефон: +7 (495) 797-32-00
e-mail Kaliningrad@tkbbank.ru
ИНН: 7709129705 КПП: 775001001
ОГРН 1027739186970
БИК: 044525388
к/с 30101810800000000388 в ГУ Банка России по ЦФО

От имени Арендатора:

_____ Сахаров Б.В.

м.п.

вх.МН-9-030620В от 03.06.2020

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-291018 от 29 октября 2018 года

г. Москва

«11» 11 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», 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 Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-4-1192, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Частная охранная организация «Дозор» (ИНН 3663088855), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Директора Богомолова Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-291018 от 29 октября 2018 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению установить Переменную часть арендной платы за октябрь 2022г. в сумме 757,77 (Семьсот пятьдесят семь 77/100) рублей, в том числе НДС 20%.

2. Арендодатель обязуется выставить Арендатору корректировочный счет на оплату Переменной части арендной платы за октябрь 2022 года, а также корректировочный счет-фактуру и акт оказанных услуг в отношении Переменной части арендной платы за октябрь 2022 года в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения.

3. Стороны пришли к соглашению с 01 ноября 2022 года изложить статью 4 Договора в новой редакции:

«Статья 4. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов

4.1. Арендная плата включает в себя плату за пользование Объектом аренды, эксплуатацию общего имущества Здания, за исключением вывоза отходов/мусора от деятельности Арендатора на Объекте аренды, стоимость коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), стоимость услуг по уборке и содержанию Прилегающей территории Здания в отношении Объекта аренды и общего имущества Здания и состоит из:

- Базовой части арендной платы;

4.2. ***Базовая часть арендной платы***

4.2.1. Размер Базовой части арендной платы по настоящему Договору составляет 20 051,00 (Двадцать тысяч пятьдесят один 00/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

4.2.2. Базовая часть арендной платы вносится не позднее 5 (Пятого) числа оплачиваемого месяца аренды, если иное не установлено настоящим Договором.

Размер последнего платежа в счет Базовой части арендной платы рассчитывается по фактическому количеству календарных дней аренды с первого числа последнего месяца аренды до даты подписания Акта приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды включительно (пункт 2.2 Договора).

4.2.3. Базовая часть арендной платы, уплачивается до дня фактического возврата Арендатором Объекта аренды Арендодателю по Акту приема-передачи. Обязанность уплачивать арендную плату сохраняется и в случае, если оформление Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, происходит после истечения срока аренды, с учетом положения пункта 3.9. Договора.

Базовая часть арендной платы за неполный месяц аренды рассчитывается исходя из суммы ежемесячной Базовой части арендной платы в текущем месяце пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

По окончании срока действия (досрочном расторжении) Договора соответствующая часть арендной платы, ранее внесенной Арендатором по настоящему Договору, которая не была зачтена в счет уплаты платежей, предусмотренных Договором, возвращается Арендатору после освобождения Арендатором, передачи Арендодателю Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки взаиморасчетов в течение 10 (Десяти) банковских дней. При наличии задолженности по арендной плате и иным предусмотренным Договором платежам Арендатор не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, должен оплатить имеющуюся задолженность.

4.3. Состав коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, входящих в арендную плату, установлен Сторонами в **Приложении № 4** к Договору. Одновременно с подписанием настоящего Договора Сторонами подписывается акт по разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором (**Приложение № 5**).

4.4. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме и надлежащего указания реквизитов платежа в платежном поручении. Реквизиты платежа в платежном поручении считаются надлежаще указанными, если верно отражены номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя.

4.5. При наличии задолженности Арендатора по уплате любого из платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также в случае, если в назначении платежа в платежном поручении Арендатора неверно указаны период оплаты или номер и/или дата договора, Арендодатель вправе зачислить денежные средства, поступившие от

Вх. МН-1-22122 от 22.11.2022

ЭДО 22.11.2022 - 16:19

Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору, независимо от указаний о назначении платежа в платежном поручении. Если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает соответствующий платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашаются обязательства по уплате неустойки, пени, иных финансовых претензий Арендодателя к Арендатору;

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам и по восстановлению суммы Обеспечительного депозита (пункт 5.3 Договора), начиная с арендных и иных платежей, срок платежа по которым наступил ранее;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным и иным платежам.

4.6. Все расчеты между Сторонами по настоящему Договору осуществляются в рублях.

4.7. Арендная плата начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендодатель передает Арендатору Объект аренды, и месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объекты аренды, если такие месяцы являются неполными. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору (если такой месяц является неполным), начисляется в последний рабочий день месяца аренды. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды, начисляется в дату подписания Сторонами такого акта.

Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уплата арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

4.8. Суммы арендной платы, включая платежи, предусмотренные Договором, должны вноситься Арендатором полностью без каких-либо взаимозачетов и встречных требований и не могут подвергаться каким-либо вычетам или удержаниям, в том числе в связи с удержанием действующих или будущих налогов, сборов, пошлин и прочих обязательных платежей, если иное не предусмотрено действующим законодательством или Договором.».

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания, при этом условия пункта 1 настоящего Соглашения применяются к отношениям сторон с 01 октября 2022 года, а условия пункта 3 – к отношениям Сторон с 01 ноября 2022 года.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail: pk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

_____ Шерстнева О.В.

м.п.

Арендатор
ООО ЧОО «Дозор»

Адрес местонахождения: 394029, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ленинградская, д. 132В, офис 12
Почтовый адрес: 394029, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ленинградская, д. 132В, офис 12
ИНН/КПП 3663088855 / 366301001
ОГРН 1113668044181
р/с 40702810887610000038
в ПАО «Росбанк»
БИК 044525256
к/с 30101810000000000256

От имени Арендатора:

_____ Богомолов В.А.

м.п.

Договор аренды № МН-1-291018

«29» октября 2018 г.

г. Нововоронеж

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Частная охранная организация «Дозор», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Заместителя директора Кравченкова Николая Яковлевича , действующего на основании Устава, доверенности 36 АВ № 2644948, лицензии ЧО № 035717 от 15 февраля 2018г., с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили Договор аренды, именуемый в дальнейшем Договор или настоящий Договор, о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду (во временное возмездное владение и пользование) за плату недвижимое имущество (далее по тексту – Объект аренды), а Арендатор обязуется принять Объект аренды, своевременно и надлежащим образом вносить арендную плату и выполнять другие обязательства, предусмотренные Договором.

Характеристика Объекта аренды:

Нежилые помещения общей площадью 44,2 (Сорок четыре 2/10) кв.м., расположенные по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8, а именно:

- нежилое помещение, литера А, комната по плану строения номер 30 общей площадью 15,8 (Пятнадцать 8/10) кв.м.;
- гараж, литера Г1, общей площадью 28,4 (Двадцать восемь 4/10) кв.м.

Расположение Объекта аренды отмечено в Приложении № 1 к Договору.

Стороны признают все приведенные в настоящем Договоре характеристики достаточными для однозначного определения предмета настоящего Договора.

1.2. Объект аренды принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права (Приложение № 6 к Договору).

Доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» на основании Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188 с внесенными изменениями и дополнениями.

1.3. Объект аренды передается Арендатору в целях размещения офиса, складских и вспомогательных целях.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Объект аренды на момент подписания настоящего Договора в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога. Арендодатель гарантирует на момент подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды отсутствие обременений Объекта аренды правами третьих лиц, за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

1.5. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи вышеназванного паевого инвестиционного фонда.

1.6. Передача Арендатором Объекта аренды полностью или частично в субаренду и/или передача Арендатором своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Статья 2. Порядок передачи и возврата Объекта аренды

2.1. Объект аренды передается в аренду Арендатору и возвращается Арендодателю по окончании срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (далее – Акт приема-передачи). Акты приема-передачи после их подписания являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

Арендодатель обязуется передать Арендатору Объект аренды по Акту приема-передачи (по форме Приложения № 2 к Договору) 01 ноября 2018 года.

2.2. Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется Арендатором одновременно до дня прекращения срока, указанного в пункте 3.1. Договора и при соблюдении условий настоящего Договора подписывается Сторонами в дату окончания срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения/прекращения настоящего Договора, Акт приема-передачи, по которому

Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется Арендатором в сроки, установленные Сторонами в дополнительном соглашении либо в соглашении о расторжении настоящего Договора, и подписывается в последний день срока действия настоящего Договора (пункт 3.1. настоящего Договора).

Обязанность по составлению и передаче Арендодателю Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, лежит на Арендаторе.

Арендатор обязан передать Объект аренды Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа, освобожденный от какого-либо оборудования и инвентаря, смонтированного, установленного или находящегося на Объекте аренды для цели его разрешенного использования и/или иных вещей Арендатора и/или третьих лиц. Арендодатель вправе рассматривать оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжаться им по своему усмотрению.

2.3. По окончании срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, а также при прекращении настоящего Договора по другим основаниям, Стороны оценивают состояние Объекта аренды с учетом нормального износа и, в случае ухудшения состояния Объекта аренды по вине Арендатора в размере большем, чем нормальный износ, определяют сумму убытков Арендодателя, которая складывается из расходов Арендодателя по приведению Объекта аренды в надлежащее состояние и упущенной выгоды от неполучения Арендной платы за период проведения ремонта Объекта аренды (далее – «Сумма убытков»). Данная сумма фиксируется в двустороннем соглашении между Арендатором и Арендодателем.

В случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения, Арендодатель привлекает независимого эксперта для оценки убытков Арендодателя. Результаты экспертизы являются окончательными, расходы по проведению такой экспертизы ложатся на Арендатора в случае, если состояние Объекта аренды ухудшилось в размере большем, чем нормальный износ, по вине Арендатора. В случае если ухудшение Объекта аренды произошло по причинам, не зависящим от Арендатора, расходы по проведению экспертизы несет ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

Арендодатель выставляет Арендатору счет для оплаты Суммы убытков.

Арендодатель вправе самостоятельно оплатить указанные в настоящем пункте Договора работы по приведению Объекта аренды в надлежащее состояние за счет средств Обеспечительного депозита, переданного Арендатором в порядке, предусмотренном пунктом 5.1. настоящего Договора.

Статья 3. Действие Договора. Срок аренды

3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 20 октября 2019 года включительно и вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон.

Если ни одна из Сторон не направит другой Стороне письменное уведомление о намерении прекратить Договор не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, действие настоящего Договора автоматически продлевается каждый раз на срок 11 (Одиннадцать) месяцев на тех же условиях. Автоматическое продление Договора возможно неограниченное количество раз.

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.

3.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

3.2.1. неуплаты Арендатором арендной платы в установленных настоящим Договором размерах или иных денежных средств, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после того, как Арендодатель передал Арендатору письменное уведомление о такой неуплате;

3.2.2. систематического нарушения Арендатором сроков внесения любой из частей арендной платы в установленных настоящим Договором размерах или иных сумм, подлежащих уплате по настоящему Договору, при этом для целей настоящего Договора систематическим считается нарушение сроков оплаты 2 (Два) раза или более в течение календарного года.

3.2.3. целевого использования Объекта аренды;

3.2.4. проведения ремонтно-строительных или иных существенных работ на Объекте аренды, отделимых и неотделимых улучшений Объекта аренды без предварительного письменного согласования таких работ с Арендодателем, а также проведение работ, не соответствующих требованиям, установленным в Приложении (Приложение № 3 к Договору);

3.2.5. ухудшения Объекта аренды и/или части Объекта аренды;

3.2.6. передачи Объекта аренды в субаренду и/или передачи своих прав и обязанностей по Договору иным лицам в нарушение пункта 1.6. настоящего Договора, передачи права аренды в залог, в уставный капитал или иного обременения прав по настоящему Договору;

3.2.7. нарушения Арендатором сроков внесения оплаты (доплаты) Обеспечительного депозита в соответствии с пунктами 5.1., 5.3. Договора, на 5 (пять) и более календарных дней;

3.2.8. отзыва или отказа в выдаче или возобновлении лицензии или другого разрешения, необходимого для осуществления деятельности Арендатора;

3.2.9. возбуждения в отношении Арендатора процедуры несостоятельности (банкротства);

3.2.10. отказа или уклонения Арендатора от приемки Объекта аренды по Акту приема-передачи;

3.2.11. существенного нарушения Арендатором своих обязательств по Договору и не устранения такого нарушения в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения от Арендодателя письменного требования об устранении нарушения.

3.3. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2. настоящего Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая по истечении 10 (Десяти) календарных дней со дня направления Арендодателем заказным письмом Арендатору уведомления об отказе от исполнения Договора, либо с даты передачи под роспись представителю Арендатора, либо со дня направления уведомления Арендатору по электронной почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, с последующим предоставлением (направлением на почтовый адрес Арендатора) оригинала такого уведомления.

3.4. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.5. При одностороннем отказе Арендатора от исполнения настоящего Договора датой расторжения настоящего Договора будет являться дата, наступающая по истечении 2 (Двух) календарных месяцев со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора об отказе от исполнения настоящего Договора с указанием причины отказа. Такое уведомление должно быть направлено с нарочным и вручено под роспись уполномоченному представителю Арендодателя. Отсчет установленного срока начинается со дня, следующего за днем получения Арендодателем указанного уведомления.

3.6. Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора по своей инициативе, без обоснования причин такого отказа, в любое время, направив соответствующее письменное уведомление Арендатору не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

3.7. В случае расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 3.2-3.6 настоящего Договора, обязательства считаются прекращенными с даты расторжения настоящего Договора. Данное условие не распространяется на обязательства о взаиморасчетах, по возврату Арендатором Арендодателю Объекта аренды и иные обязательства, которые вытекают из настоящего Договора и которые будут предусмотрены уведомлением об отказе от исполнения настоящего Договора. Такие обязательства считаются прекращенными с момента их надлежащего исполнения соответствующей Стороной.

3.8. В случае расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 3.2 - 3.6 настоящего Договора:

- Арендатор не вправе требовать от Арендодателя заключения договора аренды на новый срок;
- Арендатор не вправе требовать от Арендодателя возмещения затрат Арендатора, связанных с арендой.

3.9. Если Арендатор в нарушение своих обязательств в дату окончания срока аренды (пункт 3.1. настоящего Договора, с учетом положений о продлении срока действия Договора) не представляет Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю (пункт 2.2. настоящего Договора), Арендодатель вправе увеличить в два раза размер Базовой части арендной платы, указанный в пункте 4.2.1. настоящего Договора, направив письменное уведомление Арендатору. Подписания дополнительного соглашения об увеличении арендной платы в установленном в настоящем пункте размере не требуется, а начисление арендной платы в увеличенном размере начинается в порядке и сроки, указанные в уведомлении Арендодателя.

Статья 4. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов

4.1. Арендная плата включает в себя плату за пользование Объектом аренды, эксплуатацию общего имущества Здания, за исключением вывоза отходов/мусора от деятельности Арендатора на Объекте аренды, стоимость коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), стоимость услуг по уборке и содержанию Придомовой территории Здания в отношении Объекта аренды и общего имущества Здания и состоит из:

- Базовой части арендной платы;
- Переменной части арендной платы.

4.2. *Базовая часть арендной платы*

4.2.1. Размер Базовой части арендной платы по настоящему Договору составляет:

- с даты передачи по Акту приема-передачи Объекта аренды Арендатору и до 31 декабря 2018 года (обе даты включительно) – 14 800 (Четырнадцать тысяч восемьсот) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;

С 01 января 2019 года – 15 051,00 (Пятнадцать тысяч пятьдесят один 00/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

4.2.2. Базовая часть арендной платы вносится не позднее 5 (Пятого) числа оплачиваемого месяца аренды, если иное не установлено настоящим Договором.

Первый платеж в счет внесения Базовой части арендной платы, подлежащей уплате в соответствии с пунктом 4.2. Договора, производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды.

Размер последнего платежа в счет Базовой части арендной платы рассчитывается по фактическому количеству календарных дней аренды с первого числа последнего месяца аренды до даты подписания Акта приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды включительно (пункт 2.2 Договора).

4.2.3. Базовая часть арендной платы, уплачивается до дня фактического возврата Арендатором Объекта аренды Арендодателю по Акту приема-передачи. Обязанность уплачивать арендную плату сохраняется и в случае, если оформление Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, происходит после истечения срока аренды, с учетом положений пункта 3.9. Договора.

Базовая часть арендной платы за неполный месяц аренды рассчитывается исходя из суммы ежемесячной Базовой части арендной платы в текущем месяце пропорционально количеству календарных дней в данном месяце аренды.

По окончании срока действия (досрочном расторжении) Договора соответствующая часть арендной платы, ранее внесённой Арендатором по настоящему Договору, которая не была зачтена в счет уплаты платежей, предусмотренных Договором, возвращается Арендатору после освобождения Арендатором, передачи Арендодателю Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки взаиморасчетов в течение 10 (Десяти) банковских дней. При наличии задолженности по арендной плате и иным предусмотренным Договором платежам Арендатор не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, должен оплатить имеющуюся задолженность.

4.3. Переменная часть арендной платы

4.3.1. Переменная часть арендной платы с даты установки Арендатором прибора потребления электрической энергии на Объекте аренды, рассчитывается и определяется на основании его показаний и действующих тарифов, установленных организации-поставщика электрической энергии.

При расчете размера Переменной части арендной платы учитываются показания счетчиков/тарифы организации-поставщика электрической энергии, за календарный месяц, предшествующий оплачиваемому. В связи с тем, что показания счетчиков/тарифы организации-поставщика электрической энергии за период, предшествующий установке Арендатором прибора учета электрической энергии, не учитываются по настоящему Договору, то до даты установки Арендатором прибора потребления электрической энергии на Объекте аренды и за оставшиеся календарные дни месяца, в котором Арендатором был установлен прибор учета электрической энергии, Переменная часть арендной платы не начисляется.

При расторжении/прекращении срока действия Договора Арендатор осуществляет уплату Переменной части арендной платы в следующем порядке: за последний месяц аренды на основании показаний счетчиков/тарифов организации-поставщика электрической энергии за предшествующий календарный месяц и по показаниям счетчиков/тарифов организации-поставщика электрической энергии за фактически потребленные услуги в текущем (последнем) месяце.

При отсутствии на момент подписания акта приема-передачи о возврате Объекта аренды показаний счетчиков/тарифов организации-поставщика электрической энергии за потребленные услуги в текущем (последнем) месяце аренды (в предшествующем календарном месяце), Арендодатель при расчете Переменной части арендной платы в соответствии с вышеуказанным порядком, учитывает последние имеющиеся данные счетчиков/тарифов организации-поставщика электрической энергии. При этом если последний месяц аренды составляет полный календарный месяц, то потребленные услуги за текущий (последний) месяц учитываются за полный календарный месяц, если последний месяц аренды составляет неполный календарный месяц - пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

4.3.2. Переменная часть арендной платы за текущий месяц уплачивается Арендатором ежемесячно после получения Арендодателем расчетных документов за предшествующий месяц по оказанным услугам от организаций - поставщиков соответствующих услуг, на основании счета, выставленного Арендодателем. Оплата производится не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты получения счета, выставленного Арендодателем. Счет на оплату Переменной части арендной платы направляется Арендатору по электронной почте по адресу Avtoshans@rambler.ru с последующим предоставлением оригинала такого счета в течение 10 (Десяти) банковских дней. Срок оплаты счета рассчитывается с даты направления его Арендодателем по электронной почте с отчетом о доставке адресату.

4.3.3. Состав коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, входящих в Переменную часть арендной платы, установлен Сторонами в **Приложении № 4** к Договору. Одновременно с подписанием настоящего Договора Сторонами подписывается акт по разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором (**Приложение № 5**).

4.4. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме и надлежащего указания реквизитов платежа в платежном поручении. Реквизиты платежа в платежном поручении считаются надлежаще указанными, если верно отражены номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя.

4.5. При наличии задолженности Арендатора по уплате любого из платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также в случае, если в назначении платежа в платежном поручении Арендатора неверно указаны период оплаты или номер и /или дата договора, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору, независимо от указаний о назначении платежа в платежном поручении. Если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает соответствующий платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашаются обязательства по уплате неустойки, пени, иных финансовых претензий Арендодателя к Арендатору;

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам и по восстановлению суммы Обеспечительного депозита (пункт 5.3 Договора), начиная с арендных и иных платежей, срок платежа по которым наступил ранее;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным и иным платежам.

4.6. Все расчеты между Сторонами по настоящему Договору осуществляются в рублях.

4.7. Арендная плата начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендодатель передает Арендатору Объект аренды, и месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объекты аренды, если такие месяцы являются неполными. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи,

по которому Объект аренды передается Арендатору (если такой месяц является неполным), начисляется в последний рабочий день месяца аренды. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды, начисляется в дату подписания Сторонами такого акта.

Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уплата арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

4.8. Суммы арендной платы, включая платежи, предусмотренные Договором, должны вноситься Арендатором полностью без каких-либо взаимозачетов и встречных требований и не могут подвергаться каким-либо вычетам или удержаниям, в том числе в связи с удержанием действующих или будущих налогов, сборов, пошлин и прочих обязательных платежей, если иное не предусмотрено действующим законодательством или Договором.

Статья 5. Обеспечительный депозит

5.1. Сумма обеспечительного денежного депозита (далее – Обеспечительный депозит) по настоящему Договору определяется исходя из размера Базовой части арендной платы за весь Объект аренды за 1,5 (Полтора) месяца, установленной в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора. Для определения размера Обеспечительного депозита сумма Базовой части арендной платы за весь Объект аренды за 1 (Один) месяц аренды умножается на коэффициент 1,5.

Арендатор обязуется оплатить Арендодателю Обеспечительный депозит в размере, предусмотренном пунктом 5.1. настоящего Договора, в срок, не превышающий 5 (Пять) банковских дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

В случае внесения Арендатором Обеспечительного депозита в большем размере, чем предусмотрено в настоящем Договоре, сумма переплаты засчитывается в счет Обеспечительного депозита по настоящему Договору, и Обеспечительный депозит устанавливается Сторонами в вышеуказанном случае равным внесенной Арендатором сумме.

Арендатор принимает на себя обязательство в случае увеличения размера Базовой части арендной платы доплатить сумму Обеспечительного депозита до размера, установленного пунктом 5.1. Договора, в срок, не превышающий 5 (Пять) банковских дней со дня увеличения размера Базовой части арендной платы, при этом заключения Сторонами дополнительного соглашения не требуется. В случае изменения Базовой части арендной платы в сторону уменьшения Обеспечительный депозит изменению не подлежит.

5.2. Обеспечительный депозит находится у Арендодателя в соответствии с условиями настоящего Договора без обязательства начислять проценты в пользу Арендатора в качестве обеспечения исполнения Арендатором его обязательств по Договору. Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного депозита:

- суммы задолженности Арендатора по уплате арендной платы,
- сумма неустойки, в том числе штрафов,
- суммы в счет возмещения расходов на ремонт Объекта аренды, в соответствии с пунктом 2.3. Договора,
- суммы любого ущерба, причиненного Арендатором Объекту аренды (Зданию).

Обеспечительный депозит (или его соответствующая часть, которая не будет зачтена в счет уплаты арендной платы, и/или в счет возмещения иных расходов и платежей по Договору) возвращается Арендатору по окончании срока действия Договора после освобождения Арендатором и передачи Арендодателю Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки взаимных расчетов в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

5.3. В случае если Арендодатель в течение срока действия Договора производит удержание из суммы Обеспечительного депозита, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предъявления письменного требования выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного депозита до размера, который был до проведения Арендодателем соответствующего удержания.

5.4. В случае, когда досрочное прекращение Договора произошло по вине Арендатора (в том числе при расторжении Договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2. Договора) или инициативе Арендатора при отсутствии оснований, предусмотренных действующим законодательством, и при нарушении сроков, установленных в пункте 3.5 Договора, вся сумма Обеспечительного депозита остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

Статья 6. Обязанности и права Сторон

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды в день подписания Акта приема-передачи.

6.1.2. Не создавать Арендатору препятствий во владении Объектом аренды и его использовании в предусмотренных настоящим Договором целях.

6.1.3. Добросовестно участвовать в составлении и подписании Актов приема-передачи, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2. настоящего Договора.

6.2. Арендодатель имеет право:

6.2.1. Осуществлять в рабочее время проверку характера и условий использования Арендатором Объекта аренды. Беспрепятственно в присутствии Арендатора находиться на Объекте аренды с целью, оговоренной в настоящем пункте, а также для осуществления чер, предусмотренных пунктом 6.2.4 Договора.

6.2.2. Принимать соответствующие меры по обеспечению надлежащей эксплуатации, технического обслуживания, ремонта имущества, имеющегося на Объекте аренды (в Здании) или относящегося к Объекту аренды (к Зданию), в том числе систем, сетей и коммуникаций.

6.2.3. Принимать соответствующие экстренные меры по обеспечению сохранности Имущества Арендодателя в случае возникновения угрозы повреждения и (или) уничтожения Имущества Арендодателя.

6.2.4. Запретить доступ Арендатора на территорию Объекта аренды, прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг на Объекте аренды в случае:

- задержек любых платежей по настоящему Договору со стороны Арендатора, до полного внесения всех неустоек и штрафов за просрочку, оговоренных настоящим Договором, а также всех иных применимых сумм, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору,

- не устранения Арендатором в срок, указанный в соответствующем уведомлении Арендодателя, нарушений требований пожарной безопасности на Объекте аренды, или нарушений иных положений действующего законодательства или условий настоящего Договора, создающих угрозу причинения вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц и/или Арендодателя, - до полного устранения имеющихся нарушений.

Во избежание сомнений, такое приостановление предоставления услуг Арендодателя по содержанию Объекта аренды и отказ допустить Арендатора на Объект аренды не является нарушением настоящего Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя предоставлять Арендатору услуги по содержанию Здания и Объекта в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором своих обязанностей по Договору и не подлежит исполнению до тех пор, пока соответствующие обязательства не будут надлежащим образом исполнены. Право Арендодателя прекратить полностью или частично предоставление услуг по содержанию Здания и Объекта аренды и отказаться допустить Арендатора на Объект аренды в соответствии с данным пунктом не ограничивает право Арендодателя расторгнуть настоящий Договор и не освобождает Арендатора от оплаты арендной платы за соответствующий период приостановления предоставления услуг по содержанию Объекта аренды и отказа Арендодателя допустить Арендатора на Объект аренды.

6.3. **Арендатор обязан:**

6.3.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целями, определенными пунктом 1.3 настоящего Договора.

6.3.2. Своевременно и в полном объеме осуществлять уплату арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей в порядке, установленном Договором.

6.3.3. Содержать Объект аренды в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными нормами, в технически нормальном состоянии.

6.3.4. Письменно согласовать с Арендодателем осуществление как отделимых, так и неотделимых улучшений Объекта аренды, с указанием вида работ, срока их проведения и технических параметров. Неотделимые улучшения безвозмездно переходят в собственность Арендодателя после прекращения настоящего Договора. Стоимость Неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в течение срока действия Договора не подлежит компенсации Арендодателем ни при каких обстоятельствах. Под неотделимыми улучшениями Стороны понимают улучшения и изменения, которые производятся Арендатором на Объекте аренды и не могут быть отделены (демонтированы) без вреда Объекту аренды. К таковым, в частности, Стороны относят: элементы перепланировки Объекта аренды (перегородки), витрины, двери и дверную фурнитуру, изменение элементов поверхности стен, пола (напольные покрытия) и потолка (в том числе гипсокартон), розетки, выключатели, фанкойлы, прочее оборудование (за исключением свободно установленного торгового и технологического оборудования Арендатора, перечень и установка которого должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем).

В случае проведения улучшений Объекта аренды без согласования с Арендодателем демонтировать их и привести Объект аренды в состояние, соответствующее первоначальному, до истечения Срока аренды своими силами и за свой счет.

Работы Арендатора должны выполняться в соответствии с требованиями норм и правил, действующих на территории РФ, а также с Правилами (**Приложение № 3** к Договору). Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Объекту аренды привлеченными им подрядчиками.

Выполнение Арендатором на Объекте аренды работ по Переустройству и/или Перепланировке без получения предварительного письменного согласия Арендодателя не допускается. В любом случае согласие Арендодателя на выполнение Арендатором за счет собственных средств работ по Перепланировке и/или Переустройству Помещения не является основанием для возмещения Арендодателем Арендатору стоимости произведенных Арендатором отделимых и неотделимых улучшений.

В ходе проведения работ Арендатор обязан:

- возводить и поддерживать временные заграждения типа и вида, указанного Арендодателем, для отгораживания Объекта аренды от соседних помещений или мест общего пользования;
- не причинять Арендодателю, Зданию или прилегающей недвижимости вреда, повреждений или помех;
- по требованию Арендодателя предоставлять Арендодателю право доступа на территорию Объекта аренды и присутствие своих представителей с целью проверки проведения работ, проведения испытаний инженерных сетей и оборудования, находящихся в границах Объекта аренды;
- возместить Арендодателю ущерб, причиненный Объекту аренды работами Арендатора;
- по завершении работ предоставить Арендодателю исполнительную документацию в отношении выполненных на территории Объекта аренды работ, в том числе перечень и характеристики установленного оборудования, на бумажном носителе и на электронном носителе.

6.3.5. Оповестить незамедлительно Арендодателя об угрозе повреждения или уничтожения имущества Арендодателя, об аварии (систем, сетей, коммуникаций и т.д.) или угрозе ее возникновения, произошедшей в Объекте аренды или на прилегающей территории по вине Арендатора или в связи с осуществлением аренды, и принять незамедлительные, доступные и разумные меры по сбережению имущества Арендодателя, устранению аварии, ее угрозы или ее последствий.

6.3.6. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества Арендодателя в течение всего срока аренды.

6.3.7. Устранять повреждения имущества Арендодателя и возмещать ущерб, причиненный Арендодателю в течение срока аренды, в полном объеме и в согласованные с Арендодателем сроки.

6.3.8. Возвратить Арендодателю Объект аренды в соответствии с порядком, установленным Статьей 2 настоящего Договора.

6.3.9. В случае просрочки возврата Объекта аренды после истечения срока аренды, а при досрочном расторжении/прекращении Договора – после согласованного Сторонами срока возврата Объекта аренды, выплачивать Арендодателю все платежи, предусмотренные настоящим Договором, по дату фактического возврата Объекта аренды, с учетом положений п.3.9. настоящего Договора.

6.3.10. В случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,3 % от суммы долга за каждый день просрочки, а в случае просрочки более чем на 7 (семь) рабочих дней, - дополнительно к указанной неустойке, штраф в размере 15 000 (Пятнадцати тысяч) рублей.

Уплата неустойки, в том числе штрафа, осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3.11. В случае, если устранение повреждений имущества Арендодателя, возникшее в течение срока аренды, происходит после истечения срока аренды, уплатить Арендодателю неустойку в размере 3000 (Пяти тысяч) рублей в день. Неустойка начисляется за период со дня, следующего за днем истечения срока аренды, по день, когда устранение повреждений имущества Арендодателя принято Арендодателем по соответствующему акту. Уплата неустойки осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3.12. За свой счет обеспечивать все необходимое обслуживание и текущий ремонт Объекта аренды: отделка, любые дополнительные работы, любое оснащение Объекта аренды, а также поддерживать Объект аренды в надлежащем состоянии в течение всего срока аренды.

6.3.13. Арендатор должен за свой счет на весь срок аренды застраховать:

- свою гражданскую ответственность в отношении причинения вреда жизни и здоровью и/или имущественного вреда третьим лицам, Арендодателю, наступивших по вине Арендатора вследствие любой деятельности, осуществляемой Арендатором или привлеченными им третьими лицами на Объекте аренды. Страховая сумма при осуществлении такого страхования не может быть меньше 2 000 000 (Двух миллионов) рублей с лимитом ответственности не менее 1 000 000 (Одного миллиона) рублей по каждому страховому случаю;

- имущество Арендатора, находящееся на территории Объекта аренды – на сумму не менее полной восстановительной стоимости соответствующего имущества.

При этом Арендатор обязан предоставить Арендодателю заверенную копию соответствующего договора страхования (полиса) в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае несвоевременного предоставления Арендатором копии договора страхования (полиса) гражданской ответственности, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки предоставления копии указанного договора страхования (полиса). Уплата штрафа осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3.14. Обеспечить охрану Объекта аренды и самостоятельно нести ответственность за сохранность всего имущества и денежных средств, находящихся на территории Объекта аренды, а также нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, на территории Объекта аренды.

6.3.15. В случае установки на территории Объекта аренды электронной сигнализации, средств видеонаблюдения и/или других охранных систем согласовать установку с Арендодателем.

6.3.16. Содержать Объект аренды в исправном и надлежащем санитарном состоянии (проводить необходимую уборку Объекта аренды, санитарную обработку Объекта аренды), обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Объект аренды. Ответственность за надлежащую техническую эксплуатацию и пожарную безопасность Объекта аренды (его инженерного оборудования) Арендатор несет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, если иное не будет установлено соглашением Сторон. Арендатор обязан:

- назначать Приказом лиц, прошедших соответствующее обучение, ответственных за противопожарное состояние Объекта аренды и проведение эвакуации людей;
- проводить обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности и действиям в случае чрезвычайной ситуации за свой счет согласно установленным требованиям соответствующих инстанций;
- оснастить Объект аренды необходимыми средствами пожаротушения, технологии соответствующие сертификаты;
- предварительно согласовывать с пожарной службой все перепланировки, ремонтно-строительные и иные работы, влияющие на пожарную безопасность Объекта аренды.

6.3.17. В случае проведения проверок со стороны надзорных и контролирующих органов:
- плановых и внеплановых проверок надзорными и контролирующими органами порядка содержания и исправности инженерных систем Объекта аренды, переданных в аренду по Договору (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, вентиляции и кондиционирования, противопожарных систем);
- соблюдения правил содержания Объекта аренды, и прилегающей территории, переданных в аренду по Договору;
Арендатор обязан:
При плановой проверке
1). При получении нарочным, электронной почтой или почтовым отправлением уведомления о проведении проверки со стороны надзорных органов – в срок не позднее одного рабочего дня после получения уведомления уведомить Арендодателя о предстоящей проверке. Уведомление о проверке направляется в сканированной копии по электронной почте по адресу secretary@veles-trust.ru.
2). Письменно ежедневно информировать о ходе проведения проверки и возникших в процессе проверке вопросах. Информация направляется по адресу secretary@veles-trust.ru.
3). В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлечь привлечение к ответственности Арендатора или Арендодателя, Арендатор незамедлительно письменно информирует об этом факте Арендодателя электронным сообщением по адресу secretary@veles-trust.ru и телефонограммой на номер +7-495-775-90-46.
4). По окончании проверки Арендатор не позднее одного рабочего дня после получения обязан передать ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» оригинал или копию (по электронной почте secretary@veles-trust.ru) документа, составленного надзорным органом при проведении проверки. Подписание документов, выданных надзорными органами по результатам проверки в адрес Арендодателя, осуществляется Генеральным директором Арендодателя или работником Арендодателя, уполномоченным на подписание соответствующей доверенностью.
При внеплановой проверке
1). Арендатор незамедлительно по прибытии проверяющих или при поступлении сведений о прибытии проверяющих на Объект аренды обязан уведомить Арендодателя по телефону +7-495-775-90-46 о производстве проверки с указанием проверяющего органа, объекте и цели проверки, ФИО, должности проверяющего и его контактных данных.
2). Незамедлительно выслать на электронную почту secretary@veles-trust.ru копии предписания о проведении проверки, служебных удостоверений проверяющих лиц.
3). Выполнить действия, указанные в пунктах 2-4, предусмотренных в разделе об обязанностях Арендатора при проведении плановой проверки.

6.3.18. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить со специализированной организацией и надлежащим образом исполнять договор на вывоз бытовых и производственных отходов, образующихся от деятельности на Объекте аренды. Предоставить Арендодателю заверенную Арендатором копию такого договора в течение 3 (Пяти) календарных дней со дня его заключения.

В случае, если Арендатор будет выбрасывать или складировать бытовые или производственные отходы, образующиеся от деятельности на Объекте аренды, или строительный мусор в неотведенных для этого местах, и/или без заключения договора со специализированной организацией, и в связи с этим к Арендодателю или ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» будут предъявлены претензии или наложены штрафы, Арендодатель или ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» соответственно, незамедлительно предъявляет такие обременения, претензии и штрафы Арендатору, который обязан оплатить, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента их предъявления такие штрафы в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

В целях подтверждения надлежащего исполнения обязательств по вышеуказанному договору ежемесячно не позднее последнего числа каждого календарного месяца, следующего за оплаченным, предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении по оплате такого договора, и не реже, чем один раз в шесть месяцев – акты сверки взаимных расчетов по такому договору.

В случае нарушения срока заключения договора, указанного в абзаце первом настоящего пункта, Арендатор по требованию Арендодателя обязуется уплатить штраф в размере 3000 (Трех тысяч) рублей за каждый день просрочки.

6.3.19. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора установить на Объекте аренды прибор учета потребления электроэнергии, о чем Стороны обязуются подписать соответствующий акт. В случае не исполнения вышеуказанного обязательства Арендодатель вправе прекратить подачу электроэнергии на Объект аренды, кроме того Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить штраф в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства.

6.3.20. Арендатор обязуется соблюдать и несет ответственность за соблюдение правил привлечения иностранных граждан и лиц без гражданства к трудовой деятельности (в том числе по гражданско-правовым договорам), осуществляемой на Объекте аренды. Арендатор обязуется не привлекать и не допускать привлечения к трудовой деятельности на Объекте аренды сотрудников, подрядчиков, являющихся иностранными гражданами или лицами без гражданства и не имеющих разрешения на работу в России, если такое разрешение согласно требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае выявления нарушения Арендатором указанных выше требований, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай такого нарушения, а в случае повторного нарушения – в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с удержанием оплаченного Арендатором Обеспечительного платежа в качестве штрафа.

6.4. Арендатор имеет право:

6.4.1. Устанавливать автономные системы сигнализации и иных систем обеспечения безопасности на Объекте аренды по предварительному согласованию с Арендодателем;

6.4.2. Заключать прямые договоры с поставщиками телекоммуникационных услуг в целях обеспечения Объекта аренды такими услугами;

6.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Статья 7. Изменение и дополнение Договора

7.1. В случае необходимости, определенной Сторонами совместно, в том числе по предложению одной из Сторон, в настоящий Договор вносятся соответствующие изменения и дополнения. Изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме.

7.2. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга о реорганизации, об изменении своих наименований, руководителей, юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов незамедлительно, но не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента такого изменения. Сторона по настоящему Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре. Сторона не несет ответственности за последствия, вызванные тем, что другая Сторона не известила своевременно данную Сторону об указанных изменениях, при условии добросовестного исполнения условий Договора.

7.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Статья 8. Прочие условия

8.1. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать иные действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора, и при этом адресовать их Арендодателю или ООО «БЕЛЕС ТРАСТ», Арендодатель или ООО «БЕЛЕС ТРАСТ» соответственно, незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, который обязан оплатить, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента их предъявления такие штрафы в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

8.2. Разрешение споров по настоящему Договору осуществляется в Арбитражном суде города Москвы.

8.3. Все уведомления, извещения и требования, которые могут или должны направляться Сторонами по настоящему Договору, должны быть сделаны в письменной форме и направляться по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, либо вручаться нарочно уполномоченным представителям Сторон. Уведомления, извещения и требования считаются врученными Стороне, являющейся адресатом:

- при вручении нарочным – в момент вручения представителю Стороны с соответствующей отметкой об этом,

- при направлении почтой – в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре (с подтверждением указанного статуса на сайте www.russianpost.ru),

- при направлении документов по электронной почте, когда такой способ передачи документов предусмотрен соответствующими условиями настоящего Договора, направляется сканированная копия документа, документ считается полученным Арендатором в момент направления адресату. При этом оригиналы соответствующих документов направляются Арендодателем на почтовый адрес Арендатора указанный в Договоре.

Стороны обязуются отвечать на письменные запросы другой Стороны в течение 5 (Пяти) рабочих дней, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

8.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Статья 9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель **ООО «БЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межтраслевая недвижимость»** 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 e-mail secretary@veles-trust.ru ИНН КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 0445 к/с 3010	Арендатор **ООО ЧОО «Дозор»** Адрес местонахождения: 394029, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ленинградская, д. 132В Почтовый адрес: 394029, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ленинградская, д. 132В Телефон: +7 920 219 57 12 e-mail chop-chrana@rambler.ru ИНН КПП 3663085855 / 366301001 ОГРН 1113668041181 р/с 40702810887610000038 Банк к/с 3010

От имени Арендодателя:

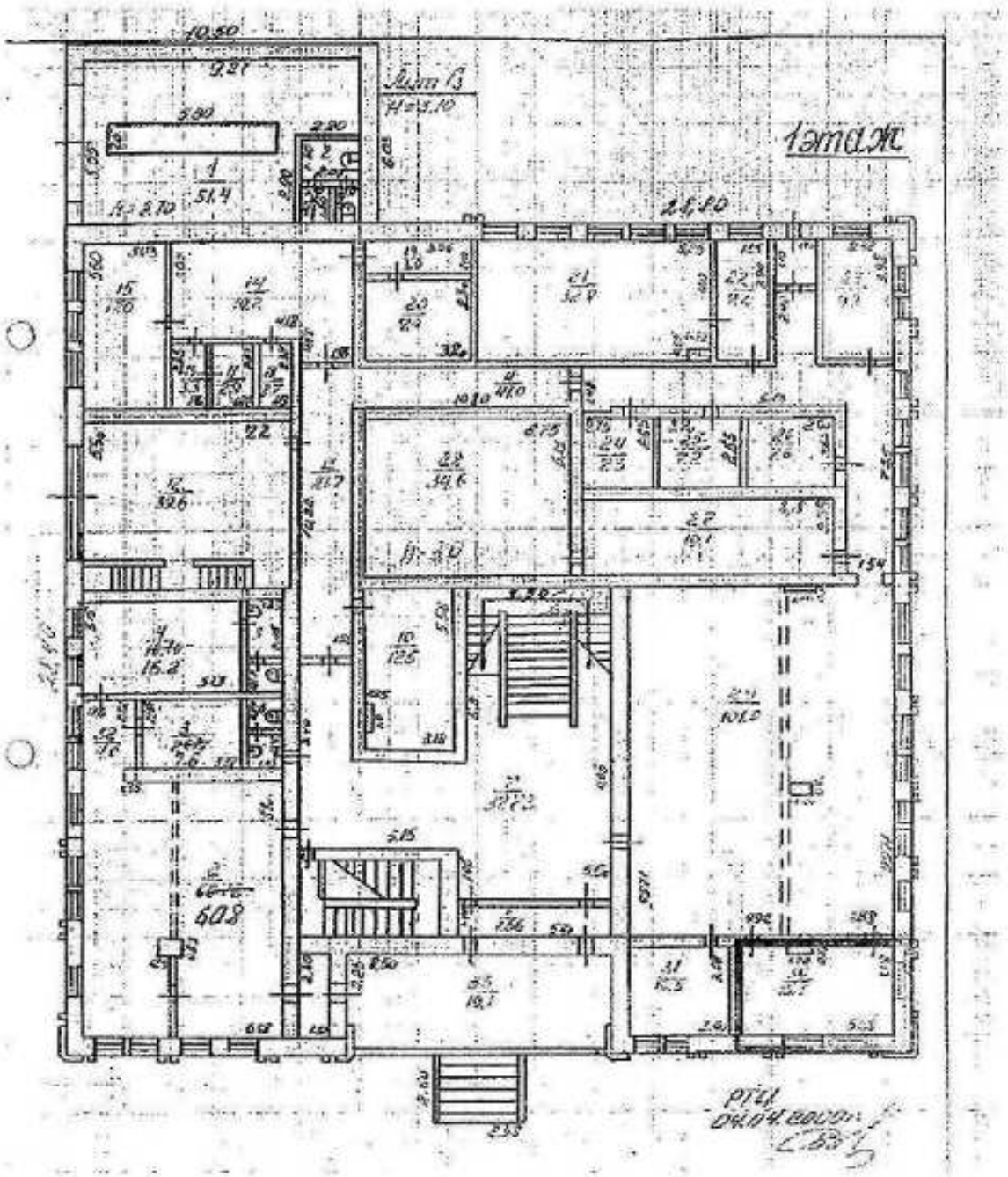
_____ /

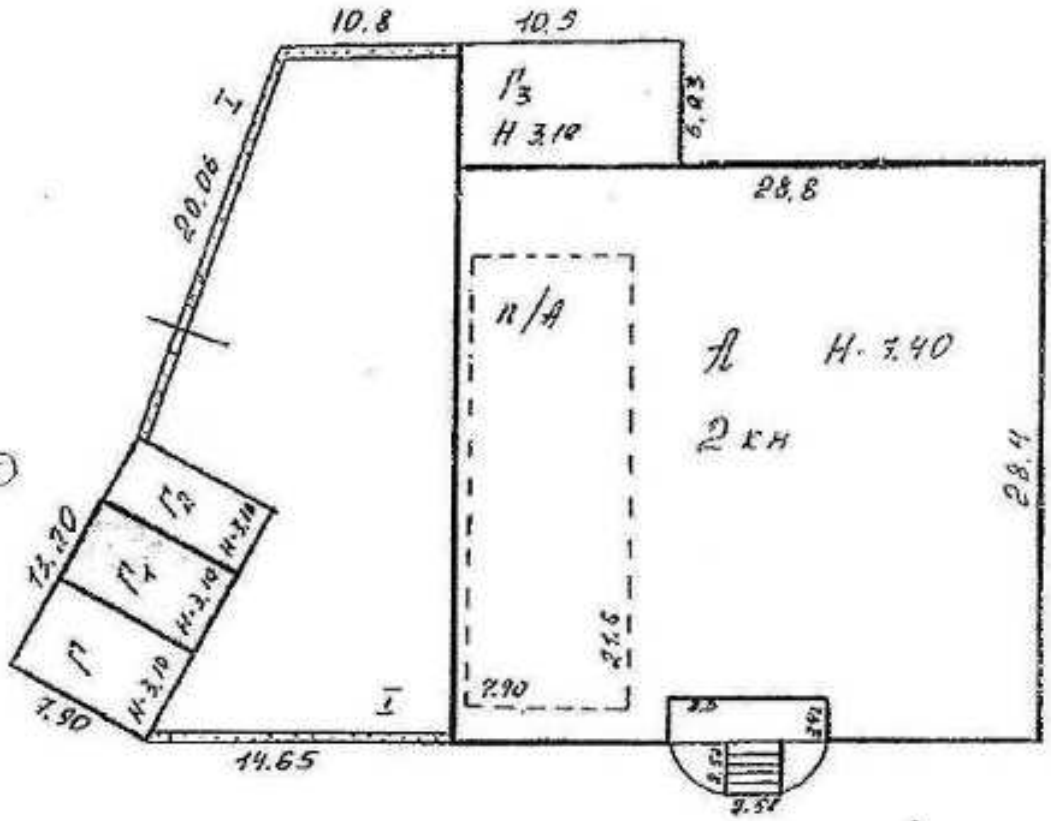
От имени Арендатора:

_____ / Кравченко Я.

Приложение № 1
к Договору аренды № МН-1-29/018 от «29» сентября 2018 г.

Схема расположения Объекта аренды





ул Парковый проезд

РТИ
04.04.2000г.

От имени Арендодателя:

Генерального директора
ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

От имени Арендатора:

Директор
Кравченко В.Я.

Приложение № 2
к Договору аренды № МН-1-291018 от «29» октября 2018 г.

ФОРМА

АКТ
приема – передачи

г. Нововоронеж «__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Частная охранная организация «Дозор», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Заместителя директора Кравченкова Николая Яковлевича, действующего на основании Устава, доверенности 36 АВ № 2644948, лицензии ЧО № 035717 от 15 февраля 2018г. с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем Акт или настоящий Акт, о нижеследующем Договора аренды № _____ от «__» _____ 2018 г., именуемого в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял нежилые помещения общей площадью 44,2 (Сорок четыре 2/10) кв.м. расположенные по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8, а именно:

- нежилое помещение, литера А, комната по плану строения номер 30 общей площадью 15.8 (Пятнадцать 8/10) кв.м.;
- гараж, литера Г1, общей площадью 28.4 (Двадцать восемь 4/10) кв.м.

(далее – Объект аренды), схема расположения которого указана в **Приложении № 1** к Договору.

2. Объект аренды передается в состоянии пригодном для его эксплуатации Арендатором с учетом нормального износа.

3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Объекту аренды не имеется.

4. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приему-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

5. Настоящий Акт подписан в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

От имени Арендодателя:

_____ _____

От имени Арендатора:

_____ _____

Форма согласована

_____

От имени Арендодателя:

_____

От имени Арендатора:

_____ Кравченков Н.Я.

к Договору аренды № МН-1-291018 от «29» октября 2018 г. Приложение № 3

ПРАВИЛА
по проведению отделочных работ,
реконструкции, капитальному ремонту и перепланировке Объекта аренды
(далее – «работы»)

Данные правила являются обязательными для исполнения Арендатором при выполнении работ на Объекте аренды.

1. Порядок представления проектной документации на рассмотрение Арендодателю
1.1. Предоставление Арендатором проектной документации на рассмотрение Арендодателю должно предшествовать началу любого вида работ. Сроки согласования Арендодателем проектной документации указаны в п.3. настоящих правил.
1.2. Проектная документация(в том числе спецификации на материалы, оборудование и иные документы, указанные в настоящем Соглашении), должна отвечать следующим требованиям:
1.2.1. Изложена на русском языке и выполнена согласно действующим строительным нормам и правилам.
1.2.2. Предоставляется с сопроводительным письмом.
1.2.3. Проектная документация должна быть выполнена в соответствии с требованиями ГОСТ (раздел ПОД) в двух экземплярах на бумажном носителе, а также в электронном формате (AutoCAD).

2. Состав проектной документации
2.1. Технологическая часть:
- пояснительная записка по технологии (должна содержать площадь Помещений Объекта, режим работы, численность работников, описание технологического процесса);
- состав и план расстановки мебели и оборудования;
- спецификации на оборудование (с указанными параметрами энергопотребления);
- технические условия для Помещений Объекта с обоснованием:
  - Параметров и назначения Помещений;
  - расчетной нагрузки на пол;
  - отопления;
  - расчетных параметров по общеобменной вентиляции;
  - расчетных параметров по технологической системе вентиляции;
  - расчетной мощности холодоснабжения;
  - расчетной мощности электроснабжения в пределах установленной мощности на Объекте аренды;
  - объема водоснабжения и канализации;
  - слаботочных систем.
- развертки по стенам;
- разрезы по потолку и полу;
- чертеж всех узлов и деталей возможных крепежей подвесного потолка и конструкций пола, их расположение.
2.2. Архитектурно-строительная документация:
- рабочие архитектурно-строительные чертежи (с планом ситуации и указанием осей);
- 3d визуализация;
2.3. ОВК, ВК, ЭО, Слабые токи
Чертежи и спецификации на механическое оборудование должны включать расчет механических, тепловых и холодильных нагрузок, нагрузок на вентиляцию.
Все инженерные коммуникации, прокладываемые скрытым способом, и проемы в перекрытиях должны быть указаны и размещены так, чтобы не допускать их пересечения с элементами как здания, так и смежных помещений Объекта аренды.

3. Порядок согласования
3.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления Арендатором указанной проектной документации, Арендодатель возвращает Арендатору 1 (одну) копию представленных материалов с пометкой «Одобрено», «Одобрено с замечаниями» или «Отклонено».
3.2. Если в течение 10 (десяти) дней со дня направления Арендатору проектной документации с пометкой «Отклонено» или «Одобрено с замечаниями», эти документы не будут доработаны, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 3000 рублей за каждый день просрочки. Если указанные нарушения длятся более 30 дней, это является существенным нарушением условий Соглашения и основанием для его расторжения.
3.3. Факт одобрения проектной документации Арендатора не является признанием со стороны Арендодателя того обстоятельства, что вышеуказанные документы отвечают требованиям, установленным законодательством, и ответственность за соблюдение которых несет Арендодатель. Более того, факт одобрения проектной документации по Помещению Арендатора не означает принятия Арендодателем или его архитектором своей исполнительной

ответственности за точность, соответствие и полноту указанного проекта, эта ответственность полностью лежит на Арендаторе.

3.4. После согласования проектной документации с Арендодателем Арендатор направляет ее в государственные и муниципальные органы власти в установленном законом порядке. Любые изменения, вносимые в документацию по предписанию соответствующих инстанций, предоставляются Арендодателю на согласование и согласовываются в соответствии с п.3.1. Приложения

4. Требования, предъявляемые к отделке Помещения

4.1. Арендатор несет ответственность за проверку соответствия полученных от Арендодателя строительных или иных чертежей реальным условиям до составления своей проектной документации.

4.2. При производстве отделочных работ разрешено использование только негорючих материалов, за исключением тех случаев, когда допускается применение утвержденных государственными органами специальным образом обработанных огнестойких материалов.

4.3. Помимо выполнения нормативных требований, при проведении строительных работ Арендатор должен использовать материалы, товары, методы работы и защитные средства, представляющие наименьший риск для здоровья и безопасности людей.

Недопустимо использование материалов или товаров, которые классифицируются как опасные: асбест или асбестосодержащие материалы, фиберглас, формальдегид или другие опасные для здоровья материалы. Если Подрядчик Арендатора не уверен в классификации конкретного материала, то он обязан отказаться от использования такого материала.

5. Общие требования к вывескам

5.1. Все проекты вывесок, включая цветовое решение, материалы и дизайн, требуют письменного утверждения Арендодателем.

5.2. Все крепления, провода, зажимы, трансформаторы, лампы, трубки и другие устройства, необходимые для вывесок, должны быть скрыты.

5.3. Расходы за ремонт и техническое обслуживание всех имеющихся вывесок Помещения Арендатор несет своими силами и за свой счет.

6. Требования к проведению отделочных работ

6.1. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия (бездействия) работников Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков, а также поставщиков материалов и оборудования, иных третьих лиц, имеющих доступ в Помещение и (или) выполняющих работы для Арендатора.

6.2. До начала производства работ в Помещении Арендатор должен выполнить следующие требования:

6.2.1. Назначить одного или двух уполномоченных лиц из числа своих сотрудников, ответственных за производство отделочных работ (далее координатор работ). Полномочия координатора работ удостоверяются копией приказа Арендатора с указанием круглосуточного контактного номера телефона координатора и доверенностью, выданной Арендатором. Доверенность необходима координатору работ на получение корреспонденции, счетов и представления интересов Арендатора в отношениях с Арендодателем, связанных с оперативным решением текущих вопросов, возникающих в ходе отделочных работ в Помещении.

Копия приказа и оригинал доверенности должны быть предоставлены Арендодателю до начала отделочных работ. Обо всех изменениях, связанных с полномочиями координатора работ, Арендодатель должен извещаться незамедлительно.

6.2.2. Разработать и представить график производства работ, в котором должны быть указаны следующие сведения:

- дата начала работ;
- даты подсоединения к инженерным сетям (электросеть, сеть водоснабжения и т.п.);
- дата завершения работ по оборудованию и внутренней отделке;

6.3. Арендодатель оставляет за собой право контролировать производство Отделочных Работ на Объекте, оценивать их соответствие требованиям настоящих Правил, а также останавливать любые работы, ведущиеся с нарушением требований Правил, или работы, которые, по мнению Арендодателя, представляют собой потенциальную опасность для здания Здания или жизни и здоровью людей.

Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченным сотрудникам Арендодателя в любое время суток в любую часть помещения Арендатора.

6.4. Возобновление работ после их приостановления в соответствии с п. 6.3. настоящих Правил разрешается только после устранения Арендатором соответствующих нарушений и предписаний Арендодателя. При этом Арендодатель не несет ответственности за убытки, связанные с приостановкой работ.

6.5. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, наводнение, сбой в работе или выход из строя инженерных систем), а также в случае совершения противоправных действий Арендодатель, работники аварийно-технических служб имеют право незамедлительного беспрепятственного доступа на Объект в любое время суток, без какого-либо предварительного уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий.

6.6. Арендатор, Подрядчик Арендатора должны незамедлительно информировать Арендодателя о ставших им известными следующих событиях:

- пожарах и чрезвычайных обстоятельствах, которые имеют или могут повлечь за собой угрозу жизни людей;
- технических аварийных;

- любых повреждений или разрушений Объекта.

6.7. Все взаимоотношения между Арендатором и Арендодателем (запросы, согласования, разрешения и пр.) осуществляются в письменной форме, если иное не согласовано с Арендодателем.

7. Доступ на Объект во время отделочных работ

7.1. Арендодатель вправе выводить с территории и запретить допуск на Объект лиц, нарушающих требования данных Правил, а также тех, которые, по мнению Арендодателя, могут угрожать безопасности, деловой репутации или интересам Арендодателя или повлечь материальный ущерб Зданию, Объекту, либо третьим лицам.

7.2. Работникам Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков и поставщиков не разрешается проживать в Помещении Арендатора.

8. Обеспечение временными инженерными коммуникациями

8.1. Точки подключения к сетям электроснабжения, водоснабжения и канализации указываются Арендодателем.

8.2. Арендатор за свой счет осуществляет устройство электропроводки и трубопроводов от предоставленных точек подключения до рабочего места Подрядчика. Арендатор за свой счет также организует доставку и установку временных или специальных систем освещения, необходимых для производства строительных работ.

8.3. Арендатор, его Подрядчик, Субподрядчик и третьи лица, выполняющие работы для Арендатора, обязаны обращаться с предоставленными вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями бережно, после использования тщательно закрывать краны забора воды.

8.4. Арендатор несет ответственность за предотвращение повреждения водой существующей отделки и отсутствие протечек в другие помещения.

8.5. Ответственность за ущерб, причиненный Арендатором либо его Подрядчиком, Субподрядчиком и третьими лицами, выполняющими работы для Арендатора, вследствие ненадлежащего пользования вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями, несет Арендатор.

9. Ограждение зоны строительства

9.1. Территория вокруг Объекта при производстве работ а должна постоянно содержаться в чистоте и быть свободной от каких-либо строительных материалов, оборудования и мусора. При необходимости Арендодатель самостоятельно обеспечит поддержание чистоты на этой территории за счет Арендатора.

9.2. Входные двери в местах производства работ должны в течение всего времени работы оставаться закрытыми с учетом соблюдения противопожарных норм, а при отсутствии людей на Объекте – закрытыми на замок.

9.3. Арендодатель не несет ответственности за охрану Помещения Арендатора и сохранность, находящегося в нем, оборудования и материалов Арендатора, его Подрядчиков и Субподрядчиков.

12. Уборка и вывоз мусора

12.1. Арендатор обязан постоянно следить, чтобы на Объекте не скапливался мусор и отходы, образуемые в результате выполнения отделочных работ. Уборка и вывоз мусора должны производиться ежедневно.

12.2. Вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет Арендатора.

13. Меры пожарной безопасности

13.1. Ремонт арендуемых помещений должен выполняться с соблюдением правил пожарной безопасности и соответствующих строительных норм и правил.

13.2. На проведение всех видов огневых работ на временных местах, а именно:

- Электро- и газосварка;
- бензо- и керосинорезка;
- паяльные работы;
- огневой разогрев битума и др.

Подрядчик обязан оформить наряд-допуск.

13.3. Арендатор обязан обеспечить первичными средствами пожаротушения места проведения огневых работ.

13.4. С целью исключения попадания раскаленных частиц металла в соседние помещения, соседние этажи и т.п. все смотровые, технологические, вентиляционные, монтажные и другие проемы, люки и отверстия в перекрытиях, стенах и перегородках помещений, где проводятся огневые работы, должны быть закрыты негорючими материалами.

13.5. В случае проведения огневых работ на Объекте, Арендатор должен оборудовать данное Помещение самостоятельной механической вентиляцией помещения.

13.6. Проведение огневых работ на элементах зданий, выполненных из легких металлических конструкций с горючими и трудногорючими утеплителями, не разрешается.

13.7. При проведении огневых работ запрещается:

- приступать к работе при неисправной аппаратуре;
- производить огневые работы на сгораемых конструкциях и изделиях;
- использовать одежду и рукавицы со следами масел, жиров, бензина, керосина и других горючих жидкостей;
- хранить в сварочных кабинах одежду, ЛВЖ, ГЖ и другие горючие материалы;
- допускать к самостоятельной работе учеников, а также работников, не имеющих квалификационного удостоверения и талона по технике пожарной безопасности;
- допускать соприкосновение электрических проводов с баллонами со сжатым, сжиженным и растворенным газами.

- производить работы на аппаратах и коммуникациях, заполненных горючими и токсичными веществами, а также находящихся под электрическим напряжением.

13.8. При проведении работ Арендатор должен соблюдать условия безопасной эвакуации людей из других частей здания и помещений.

13.9. Производство работ одновременно с другими строительно-монтажными работами, связанными с применением открытого огня (сварка и др.) не допускается.

13.10. При производстве работ Арендатором должны приниматься меры по предотвращению распространения пожара через проемы в стенах и перекрытиях (герметизация стыков внутренних и наружных стен и междуэтажных перекрытий, уплотнение в местах прохода инженерных коммуникаций с обеспечением требуемых пределов огнестойкости).

13.11. Подача окрасочных материалов в арендуемые Помещения должна производиться в готовом виде. Составление или разбавление вязко горючими жидкостями должно производиться на открытых площадках.

13.12. Пролитые на пол лакокрасочные материалы и растворители следует немедленно убрать при помощи опилок, воды и др. Мытье полов, стен и оборудования горючими растворителями не допускается.

13.13. По окончании рабочей смены не разрешается оставлять неиспользованные горючие и трудногорючие отходы утеплителя, ветоши, другие горючие и трудногорючие материалы.

14. Защита людей и имущества

14.1. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм техники безопасности. Арендатор и его Подрядчик разрабатывают программу мероприятий по технике безопасности, связанную с производством работ. Персонал Подрядчика Арендатора должен быть аттестован в соответствии с правилами и нормативными документами по ОТ и ТБ, а также по статьям Ростехнадзора.

14.2. Подрядчик Арендатора обязан предпринять и обеспечить разумные меры по предотвращению повреждений, травм или ущерба в отношении:

14.2.1. Всех наемных работников и любых других лиц, которым может быть нанесен такой ущерб.

14.2.2. Всех строительных изделий, отделочных материалов и оборудования, находящихся в сфере ответственности, на хранении или под контролем Подрядчика или Субподрядчика.

14.2.3. Имущества, находящегося на прилегающих территориях, включая деревья, посадки, газоны, тротуары.

14.2.4. Конструкций и коммуникаций, не предназначенных для сноса, перемещения или замены в ходе строительства. Арендатор и его Подрядчик будут нести полную ответственность за любые непредвиденные изменения данных элементов.

14.3. Строительные работы над зонами прохода людей или проезда транспортных средств должны производиться во время отсутствия такого движения. Участки под зоной проведения работ должны быть закрыты для движения в течение всего времени их выполнения.

14.4. Подрядчик Арендатора обязан принимать все необходимые меры предосторожности для предотвращения проникновения в смежные помещения пыла, шлака и других материалов, а также повреждения самих помещений и оборудования.

14.5. Любое нарушение правил охраны труда и техники безопасности является основанием для отстранения виновных лиц от работы и прекращение их допуска на территорию Объекта.

14.6. Материальный ущерб, причиненный Объекту или имуществу третьих лиц ущерб во время проведения Отделочных Работ Арендатором, возмещается Арендатором.

15. Заключительные мероприятия

15.1. До подписания Акта завершения подготовительных Работ Арендатор обязан предоставить Арендодателю полный комплект исполнительной документации и исполнительных схем, согласно действующим СНиПам по проведенным работам, перечень гарантийных обязательств подрядчиков, выполнивших работы.

От имени Арендодателя:

От имени Арендатора:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" г. МОСКВА

ООО "Дозор"

Приложение № 4

к Договору аренды № ИН-1-291018 от «29» октября 2018 г.

СОСТАВ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ, ВХОДЯЩИХ В АРЕНДНУЮ ПЛАТУ

1. Услуги по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Здания, в том числе эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования общедомового назначения.
2. Электроэнергия
3. Холодное водоснабжение
4. Водоотведение.
5. Централизованное отопление (в отопительный период)

От имени Арендодателя:

От имени Арендатора

Крапченков Н.Я.

Приложение № 5
к Договору аренды № МН-1-29108 от «29» октября 2018 г.

АКТ
По разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором

1. Разграничение эксплуатационной ответственности за электроустановку.
1.1. Зоной ответственности Арендодателя являются магистральные подводящие электрокабели.
1.2. Зоной ответственности Арендатора является: схема электроснабжения арендуемых им помещений со всеми установленными в них электроприемниками, включая аппараты защиты и счетчик учета электроэнергии.
1.3. Граница эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором проходит по линии входных контактов вводного коммутационного аппарата БУ Арендатора.
1.4. Арендатору запрещено производство любых работ в электроустановках, ему не принадлежащих.
1.5. Ответственность за безопасную эксплуатацию электроустановок, принадлежащих Арендатору, за соблюдение персоналом Арендатора правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок несет Арендатор.
1.6. При неисправности электроустановки Арендатора, которая может быть причиной несчастного случая, возгорания и тому подобного, персонал Арендодателя имеет право прекратить подачу электроэнергии Арендатору без уведомления Арендатора о возникшей ситуации.
Проверка защитного заземления электрооборудования, измерение сопротивления изоляции электрических сетей и токоприемников, проверка автоматических выключателей на срабатывание по току, измерение полного сопротивления петли «фаза-ноль» в электрических сетях с глухозаземленной нейтралью на Объекте является обязанностью Арендатора, производится им с привлечением организаций, имеющих лицензию на этот вид деятельности, и контролируется по срокам и параметрам технической службой Арендодателя с составлением соответствующих актов и предоставления их Арендодателю.
1.7. Для снятия расходных показателей счетчиков Арендодатель имеет право свободного доступа к узлу учета Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

2. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе водоснабжения.
2.1. Границей эксплуатационной ответственности является запорная арматура на вводе трубопровода в помещение Арендатора.
Зона эксплуатационной ответственности Арендатора:
- трубопроводы подводки, выполненные силами Арендатора;
-приборы учете потребляемой воды;
- Приборы водораспределения в зоне Арендатора.
2.2. Для снятия расходных показателей счетчиков Арендодатель имеет право свободного доступа к узлу учета Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

3. Все системы пожарной сигнализации, оповещения, пожаротушения находятся в зоне ответственности Арендатора.

4. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе отопления
4.1. Все трубопроводы и находящаяся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы, системы отопления на Объекте - относятся к зоне ответственности Арендатора. Арендатор несет ответственность за сохранность инженерно-технических систем и коммуникаций помещений по отоплению, включая приборы отопления и всей запорной и регулирующей арматуры, находящейся на территории Здания.

5.Разграничение эксплуатационной ответственности по системе канализации
5.1.Все магистральные канализационные трубопроводы (стояки) относятся к зоне ответственности Арендодателя.
5.2. Зоной ответственности Арендатора являются сантехприборы с подводящими канализационными трубами до места врезки к основной магистрали, проходящей внутри Объекта аренды..

6. Все системы общеобменной вентиляции и кондиционирования находятся в зоне ответственности Арендатора.

От имени Арендодателя:

От имени Арендатора:

Кратенков Н.В.

к Договору аренды № ДИ-1-29/18 «29» октября 2018 г.

Приложение № 6

Свидетельство о государственной регистрации права

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области

Дата выдачи: 07 февраля 2012 года

Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.11.2011

Субъект (субъекты) права: Собственник данного объекта недвижимости и здания в том, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997года №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено на основании данных записей единых государственных реестров в реестре владельцев инвестиционных паев и органе дело в пользу инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межрегиональная недвижимость" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 26.06.2007 г. за №2106-94) (ИНН управляющей ООО "Межрегиональная Управляющая Компания" (Общество с ограниченной ответственностью "Межрегиональная Управляющая Компания" ИНН: 7701-11170, ОГРН: 5077746343770, дата государственной регистрации: 21.03.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, КПП: 770401001, место нахождения: 119311, г.Москва, ул.Ленинский проспект, д.70)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, (подземных этажей - 1), общая площадь 3193,7 кв. м, лит. Б, Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Ленинский проспект, дом 8

Кадастровый (или условный) номер: 36:35:0303:01:0:0:0:0:0:0

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08 декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-24/024/2011-692

Регистратор

36-АГ 401170

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Воронежской области

Дата выдачи: "07" февраля 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи выделяемого имущества от 10.1...2011

Субъект (субъекты) права: Собственность данного объекта подлежащего в...ение с нов... предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 997года №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установленного ограничения (обременения) права на основании ... Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межтрастовая недвижимость" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 30.06.2011г., за №2184-94176183) под управлением (ОИ) "Межтрастовая Управляющая Компания" (Общество с ограниченной ответственностью "Межтрастовая Управляющая Компания" (ИНН: 7701731439, ОГРН: 5077746043770, дата государственной регистрации: 21.03.2007, наименование регистрирующего органа Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, ЗОШ 77706100 юридический адрес: 119311, г.Москва, ул.Ломоносовский проспект, д.9б)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: указанное ниже здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 81,6 кв. м, инв. № 199-2, лит. 1, 1', 1'2, адрес объекта: Воронежская область, г. Новохоперск, Парковый проезд, дом 8

Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0300:0002

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

в пользу Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Межтрастовая недвижимость" с "20" декабря 2011 года, запись регистрации № 36-36-16/001/2011-361

Регистратор [подпись] [illegible]

36-АГ 401174

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-211114 от «21» ноября 2014 года

г. Москва «16» января 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент-Трейд», в лице Козлова Андрея Викторовича, действующего на основании Доверенности № 363-14 от 12.08.2014 г. именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - **Соглашение**) к Договору аренды № МН-1-211114 от «21» ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению уточнить предмет Договора, изложив пункт 1.1. Договора в новой редакции:

«1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду (во временное возмездное владение и пользование) нежилые помещения общей площадью 450 (Четыреста пятьдесят) кв. м., а именно:

- помещение № 1 общей площадью 30,3 кв. м.;
- помещение № 2 общей площадью 0,5 кв. м.;
- помещение № 3 общей площадью 23,8 кв. м.;
- помещение № 4 общей площадью 14,8 кв. м.;
- помещение № 5 общей площадью 4,1 кв. м.;
- помещение № 6 общей площадью 28,2 кв. м.;
- помещение № 7 общей площадью 11,8 кв. м.;
- помещение № 8 общей площадью 31,8 кв. м.;
- часть помещения № 40 площадью 38,3 кв. м.;
- помещение № 41 общей площадью 10,9 кв. м.;
- помещение № 42 общей площадью 24,7 кв. м.;
- помещение № 43 общей площадью 30,8 кв. м.;
- помещение № 44 общей площадью 5,1 кв. м.;
- помещение № 45 общей площадью 1,2 кв. м.;
- помещение № 46 общей площадью 1,1 кв. м.;
- помещение № 47 общей площадью 1,1 кв. м.;
- помещение № 48 общей площадью 7,7 кв. м.;
- помещение № 49 общей площадью 7,8 кв. м.;
- помещение № 50 общей площадью 4,3 кв. м.;
- помещение № 51 общей площадью 7,2 кв. м.;
- помещение № 52 общей площадью 4,5 кв. м.;
- помещение № 53 общей площадью 23,6 кв. м.;
- помещение № 54 общей площадью 43,6 кв. м.;
- помещение № 55 общей площадью 31,7 кв. м.;
- помещение № 56 общей площадью 4,9 кв. м.;
- помещение № 57 общей площадью 15,4 кв. м.;
- помещение № 58 общей площадью 8,3 кв. м.;
- помещение № 59 общей площадью 11,2 кв. м.;
- помещение № 60 общей площадью 11,1 кв. м.;
- помещение № 61 общей площадью 1,4 кв. м.;
- помещение № 62 общей площадью 5,7 кв. м.;
- часть помещения № 62 площадью 3,1 кв. м.,

вх. МН-1-160115/3
от 16.01.2015г.

находящиеся на цокольном этаже жилого строения литер А (далее – многоквартирный дом), расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, кадастровый (или условный) номер 66:01/01:00:1186:47:28, именуемые в дальнейшем Объект аренды.

Стороны признают все приведенные в настоящем Договоре характеристики достаточными для однозначного определения предмета настоящего Договора.».

2. В связи с уточнением предмета Договора Стороны пришли к соглашению заменить схему расположения Объекта аренды, изложив Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 4.2. Договора в новой редакции:

«4.2. Базовая часть арендной платы, начиная со следующего календарного дня после подписания Сторонами Акта завершения подготовительных работ, но в любом случае не позднее, чем по истечении 90 (Девяносто) календарных дней с даты передачи Объекта аренды по Акту приема - передачи помещения, составляет:

- по 30 ноября 2015 года (включительно) - 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18 %.

- с 01 декабря 2015 года по 30 ноября 2016 года (включительно)- 477 000 (Четыреста семьдесят семь тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;

- с 01 декабря 2016 года по 30 ноября 2017 года (включительно)- 505 620 (Пятьсот пять тысяч шестьсот двадцать) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;

- с 01 декабря 2017 года по 30 ноября 2018 года (включительно)- 535 957 (Пятьсот тридцать пять тысяч девятьсот пятьдесят семь) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;

- с 01 декабря 2018 года по 30 ноября 2019 года (включительно)- 568 115 (Пятьсот шестьдесят восемь тысяч сто пятнадцать) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;

- с 01 декабря 2019 года по 30 ноября 2020 года (включительно)- 613 564 (Шестьсот тринадцать тысяч пятьсот шестьдесят четыре) рубля за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;

- с 01 декабря 2020 года - 662 649 (Шестьсот шестьдесят две тысячи шестьсот сорок девять) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%.

Уплата Базовой части арендной платы, предусмотренной пунктом 4.2. Договора, осуществляется Арендатором ежемесячно в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

Базовая часть арендной платы, предусмотренная пунктом 4.2. Договора, вносится не позднее 05 (пятого) числа оплачиваемого месяца аренды, если иное не установлено настоящим Договором.».

4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 5.3.5. Договора в новой редакции:

«5.3.5. Производить текущий ремонт Объекта аренды за свой счет.

Необходимость проведения текущего ремонта может устанавливаться как Арендатором самостоятельно, так и по обоснованному предписанию Арендодателя, при необходимости проведения неотложных ремонтных работ.

Перед проведением ремонта виды и объем работ, их смета согласовываются Арендодателем до начала работ.

В случае указанного отказа Арендодатель производит неотложные ремонтные работы, а также ремонтные работы по приведению Объекта аренды по окончании Срока аренды (Фактического периода аренды) в нормальное состояние за свой счет, с возмещением расходов согласно пункту 5.3.9. настоящего Договора».

5. Настоящее Соглашение вступает в силу как к Краткосрочному договору аренды - с даты его подписания уполномоченными представителями Сторон, а как к Долгосрочному договору аренды - с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и применяется к отношениям Сторон с «21» ноября 2014 г.

6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

2

7. Решения других пунктов Договора остается без изменений и действует в части, не противоречащей условиям настоящего Соглашения.

8. Настоящее Соглашение составлено в шести подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, четыре экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

Статья 9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	ООО «Элемент-Трейд»

Адреса Сторон

Адрес местонахождения: 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, под. 9 Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Адрес электронной почты: ufo@veles-trast.ru	Адрес местонахождения: 620076, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, дом 4, Почтовый адрес: 620100, Россия, г. Екатеринбург, Сибирский Тракт, 12 Адрес электронной почты: ukal.ink@mometka.ru

Банковские реквизиты Сторон

ИНН: 7703603950 КПП: 770301001 ОГРН 5067746107391 Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 14.08.2006 г. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 008619731 от 14.08.2006 г. р/с 40701810500007000011 ООО КБ «ПЛАТИНА» г. Москва БИК 044585931 К/с 30101810400000000931	ИНН: 6674121179 КПП: 667401001 ОГРН: 1036605217252 Зарегистрировано Инспекцией МНС России по Чкаловскому району г. Екатеринбурга Свердловской области 05 августа 2003 г. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица при создании серии 66 № 003304830 от 05 августа 2003 г. р/с 40702810816120190670, к/с 30101810500000000674 в банке Уральский Банк Сбербанка РФ г. Екатеринбург БИК 046577674

Подписи Сторон

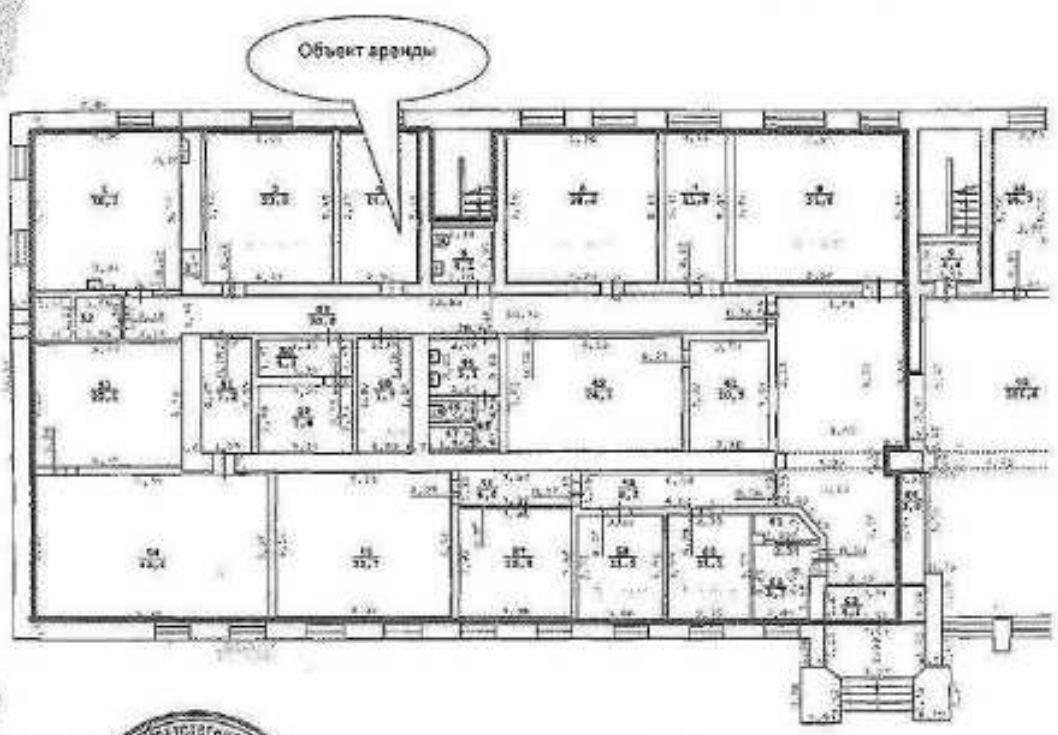
От имени Арендодателя _____ Черных Е.В.	От имени Арендатора _____ Козлов А.В.

Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от «16» января 2015 г.
к Договору аренды № МН-1-211114 от «21» ноября 2014 года

Приложение №1 к Договору аренды № МН-1-211114 от «21» ноября 2014 года

Схема расположения Объекта аренды

Схема расположения Объекта аренды (выделен красной линией) – нежилых помещений общей площадью 450 (Четыреста пятьдесят) квадратных метров, расположенных на цокольном этаже в жилом строении литер А по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47



От имени Арендодателя:

От имени Арендатора:

Козлов А.В.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
4 (четыре) листа/ов

От Арендатора

От Арендодателя

/Корнев А.В./

/Черн[illegible]В./

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды № МН-1-211114 от 21 ноября 2014 г.

г. Екатеринбург «14» января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем – **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент-Трейд», именуемое в дальнейшем – **Арендатор**, в лице Садокова Максима Валентиновича, действующего на основании доверенности №396-17 от 27.06.2017 года, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем – Стороны, а по отдельности – Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-211114 от 21 ноября 2014 г. (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок действия Договора (пункт 3.1. Договора) до 01 января 2025 года (включительно).

2. Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации Соглашения. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения осуществляет Арендатор.

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (Пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра (по одному для каждой из Сторон) остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

6. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес:
109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 775-90-46
ОГРН 5067746107391
ИНН 7703603950, КПП 770901001
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

Генеральный директор

_____ Осипов Д.Б.

М.П.

Арендатор:
ООО «Элемент-Трейд»

Юридический адрес: 620076, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, дом 4,
Почтовый адрес: 620100, Россия, г. Екатеринбург, Сибирский Тракт, 12 строение 5
ИНН6674121179; КПП 667901001;
ОГРН 1036605217252
Адрес для обращений: razvitie@monetka.ru
Адрес для бухгалтерских документов, актов, счетов – accounts@monetka.ru

_____ / Садоков М.В.

М.П.

Вх. МН-г.170118/3 от 17.01.2018г.

ДОГОВОР АРЕНДЫ № МН-1-21114

г. Москва «21» декабря 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого действует в качестве Агента **Общество с ограниченной ответственностью «РвалКэпитал»** (Агентский договор № МН-1-160514 от 16.05.2014 года), в лице Директора Андреева Владимира Сергеевича, действующего на основании Доверенности № МН-21-11450 от «17» 11 2014 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент-Трейд», в лице Козлова Андрея Викторовича, действующего на основании Доверенности № 363-14 от 12.08.2014 г. именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящий договор аренды №МН-1-21114 от «21» декабря 2014 года, именуемый в дальнейшем **Договор или настоящий Договор**, о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду (во временное возмездное владение и пользование) часть нежилого помещения общей площадью 450 (Четыреста пятьдесят) квадратных метров, расположенного в жилом строении литер А (далее – многоквартирный дом), находящегося по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, кадастровый (или условный номер): 66:01/01:00:1186:47:28. Указанная часть нежилого помещения в дальнейшем именуется **Объект аренды**.

Стороны признают все приведенные в настоящем Договоре характеристики достаточными для однозначного определения предмета настоящего Договора.

1.2. Объект аренды принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» на праве общей долевой собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права бланк серии 66 АЕ № 276129 (повторное, взамен свидетельства №275996 серии 66 АЕ от 10.02.2012 г.), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 15.02.2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.12.2011 года сделана запись регистрации за № 66-66-01/741/2011-420.

Доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» на основании Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188 с внесенными изменениями и дополнениями.

1.3.Расположение Объекта аренды в помещении отмечено цветом и имеет буквенное обозначение на схеме, соответствующей планам, имеющимся в кадастровом паспорте помещения (**Приложение № 1** к Договору).

1.4. Объект аренды передается Арендатору для его использования в целях организации розничной торговой деятельности.

1.5. Арендатор подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать инвестиционные паи вышеназванного паевого инвестиционного фонда.

1.6. Объект аренды не обременен правами третьих лиц за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», не является предметом судебного спора, не состоит под арестом, а также отсутствуют какие-либо претензии третьих лиц на Объект аренды.

1.7. Арендатор вправе сдавать Объект аренды или его часть в субаренду третьим лицам и (или) передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без предварительного согласования с Арендодателем только под размещение банкоматов, терминалов и киосков самообслуживания. В этом случае Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о передаче Объекта аренды или его части в субаренду третьим лицам и (или) передачи своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам. В иных

случаях, Арендатор вправе сдавать Объект аренды или его часть в субаренду с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Статья 2. Порядок передачи и возврата Объекта аренды

2.1. Объект аренды передается в аренду Арендатору и возвращается Арендодателю по окончании Срока аренды по актам приема-передачи. Акты приема-передачи Объекта аренды после их подписания являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

Арендодатель обязуется передать Арендатору Объект аренды одновременно с подписанием настоящего Договора.

Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору, составляется в день фактической передачи Объекта аренды (**Приложение № 2** к Договору).

Одновременно с передачей Объекта аренды на основании Акта приема-передачи, Стороны подписывают Акт допуска к подготовительным работам, на основании которого Арендатор вправе проводить необходимые мероприятия по подготовке Объекта аренды в целях дальнейшего осуществления коммерческой деятельности по **Приложению № 3** к Договору. По окончании подготовительных работ на Объекте аренды Стороны подписывают Акт завершения подготовительных работ по форме **Приложения № 4** к Договору, на основании которого Арендатор вправе приступить к осуществлению коммерческой деятельности. Акты, указанные в настоящем абзаце пункта 2.1. Договора, после их подписания являются неотъемлемыми частями настоящего Договора. Подготовительные работы по настоящему Договору должны быть завершены Арендатором не позднее 90 (Девяносто) календарных дней со дня подписания Сторонами Акта допуска к подготовительным работам (включая день подписания Акта допуска к подготовительным работам).

2.2. Акт приема-передачи (возврата), по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется заблаговременно до дня прекращения Срока аренды и при соблюдении условий настоящего Договора подписывается Сторонами в день прекращения Срока аренды. В случае досрочного расторжения/прекращения Договора Акт приема-передачи (возврата) составляется и подписывается Сторонами в сроки, специально согласовываемые Сторонами.

В Акте приема-передачи (возврата) Объекта аренды указываются все работы и действия, проведение которых необходимо для устранения повреждений Объекта аренды, возникших в течение Срока аренды с учетом естественного износа. При отказе Арендатора от участия в составлении названного акта или от их подписания Арендодатель вправе самостоятельно составить перечень повреждений и смету на работы, проведение которых необходимо для устранения повреждений Объекта аренды.

Указанная в настоящем пункте смета предъявляется Арендатору для оплаты. Арендатор вправе, по собственному усмотрению: выполнить предусмотренные сметой работы собственными силами и/или с привлечением третьих лиц либо возместить Арендодателю стоимость таких работ.

Арендодатель вправе самостоятельно оплатить указанные в настоящем пункте работы с последующим предъявлением Арендатору требования их возмещения, в случае уклонения Арендатора от устранения повреждений. Не подлежат возмещению повреждения Объекта, возникшие не по вине Арендатора.

В случае не подписания Арендатором Акта приема-передачи (возврата) Объекта аренды в день окончания срока действия Договора и/или досрочного расторжения Договора и/или при необоснованном отказе Арендатора от подписания указанного Акта, Арендодатель вправе подписать Акт приема-передачи (возврата) в одностороннем порядке, при этом Объект аренды считается переданным (возвращенным) Арендодателю. В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи (возврата) и указания замечаний о состоянии Объекта аренды, указанные замечания Арендодатель вправе внести самостоятельно. Акт приема-передачи (возврата), подписанный Арендодателем в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора, направляется Арендодателем Арендатору по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, на следующий рабочий день с момента составления Акта приема-передачи (возврата).

Статья 3. Действие Договора

3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 01 октября 2021 года включительно (далее - Долгосрочный договор аренды).

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами и до даты его государственной регистрации настоящий Договор одновременно считается заключенным как Краткосрочный договор аренды на срок 360 (Триста шестьдесят) дней. В случае если в течение 360

(Трехсот шестидесяти) дней с момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как Краткосрочный договор аренды автоматически пролонгируется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тех же условиях на тот же срок – 360 (Триста шестьдесят) дней. Автоматическая пролонгация настоящего Договора как Краткосрочного договора аренды на тех же условиях на тот же срок возможна в пределах срока действия Долгосрочного договора аренды.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор как Долгосрочный договор аренды вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, а как Краткосрочный договор аренды – со дня его подписания Сторонами.

Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для осуществления государственной регистрации настоящего Договора. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора оплачивается Арендатором.

При этом каждая из Сторон за свой счет готовит со своей стороны документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (в том числе оплачивает исключительно свои расходы, связанные с нотариальным удостоверением документов, требующихся только с ее стороны).

Арендатор на основании выданной Арендодателем доверенности своими силами и за свой счет при содействии Арендодателя получает Кадастровый паспорт на Объект аренды, необходимый для осуществления действий по государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

3.2.1. нарушения Арендатором предусмотренного Договором срока внесения арендной платы более двух раз подряд в полном объеме более чем на 15 (Пятнадцать) банковских дней;

3.2.2. нецелевого использования Объекта аренды;

3.2.3. проведения ремонтно-строительных или иных существенных работ на Объекте аренды, влекущих повреждение/изменение несущих конструкций Объекта аренды, без предварительного письменного согласования таких работ с Арендодателем;

3.2.4. документально подтвержденное неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязанностей, предусмотренных Договором, которые привели к невозможности использования Объекта аренды (части Объекта аренды) и/или Прилегающей территории в целях, предусмотренных настоящим Договором;

3.2.5. передачи своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам в нарушение пункта 1.7. настоящего Договора, передачи права аренды в залог, в уставный капитал или иного обременения права по настоящему Договору;

3.2.6. Арендатор нарушает срок внесения оплаты Обеспечительного депозита в полном объеме в соответствии с пунктами 6.1., 6.3. Договора, на 15 (Пятнадцать) банковских дней;

3.3.Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2 Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая на 30 (Тридцатый) календарный день со дня получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от исполнения Договора с указанием причины отказа. Такое уведомление должно быть направлено заказным письмом и/или с нарочным и вручено под роспись уполномоченному представителю Арендатора. Отсчет тридцатидневного срока начинается со дня, следующего за днем получения Арендатором указанного уведомления.

3.5. До направления Арендатору уведомления, указанного в пункте 3.4 Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им договорных обязательств/устранения нарушений с указанием срока их исполнения/устранения, и только при их неисполнении/ неустранении и/или частичном исполнении/устранении направляется уведомление в соответствии с пунктом 3.4 Договора.

3.6. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

3.6.1. предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве оснований для досрочного расторжения Договора по требованию Арендатора.

3.6.2 при предупреждении Арендодателя о расторжении Договора за 60 (Шестьдесят) календарных дней до такого расторжения.

3.7. При одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора по основанию, указанному в пункте 3.6.1 Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая на 30 (Тридцатый) календарный день со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора об отказе от исполнения Договора с указанием причины отказа.

При одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора по основанию, указанному в пункте 3.6.2 Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая на 60 (Шестидесятый) календарный день со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора об отказе от исполнения Договора с указанием причины отказа. Уведомление Арендатора об одностороннем отказе от исполнения Договора, указанное в пункте 3.6. Договора, должно быть направлено заказным письмом и/или с нарочным и вручено под роспись уполномоченному представителю Арендодателя.

3.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным пунктами 3.2-3.7. настоящего Договора, обязательства считаются прекращенными в дату расторжения Договора. Данное условие не распространяется на обязательства о взаиморасчетах и иные обязательства, которые вытекают из настоящего Договора и которые будут предусмотрены уведомлением об отказе от исполнения Договора. Такие обязательства считаются прекращенными с момента их надлежащего исполнения соответствующей Стороной.

3.9. В случае если Арендатор в соответствии со ст. 621 ГК РФ, при условии надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору, решит использовать преимущественное право на заключение Договора на новый срок на тех же условиях, он обязан направить в адрес Арендодателя соответствующее уведомление в письменном виде в срок не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до дня окончания срока действия настоящего Договора. Арендодатель в случае получения соответствующего уведомления от Арендатора, оставляет за собой право на увеличение арендной платы при заключении Договора на новый срок.

Статья 4. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов

4.1. Арендная плата по настоящему Договору включает в себя плату за пользование Объектом аренды, расходы по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, стоимости коммунальных услуг (за отопление, водоснабжение, канализацию, электроснабжение и иные коммунальные услуги, за исключением стоимости услуг по вывозу всех видов отходов/мусора от деятельности Арендатора на Объекте аренды и содержанию контейнерной площадки, предназначенной для складирования указанных отходов/мусора, стоимости услуг по уборке и содержанию Придомовой территории многоквартирного дома) в отношении Объекта аренды и общего имущества многоквартирного дома пропорциональную доле владельцев инвестиционных паев ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» на общее имущество многоквартирного дома и состоит из:

- Базовой части арендной платы;
- Переменной части арендной платы.

Базовая часть арендной платы за период проведения Подготовительных работ, которые предусмотрены пунктом 2.1. Договора, составляет 2 500 (Две тысячи пятьсот) рублей за весь Объект аренды в день, в том числе НДС 18 %.

Внесение Базовой части арендной платы за период проведения подготовительных работ производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Сторонами Акта завершения подготовительных работ, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора.

Базовая часть арендной платы, начиная со следующего календарного дня после подписания Сторонами Акта завершения подготовительных работ, но в любом случае не позднее, чем по истечении 90 (Девяносто) календарных дней с даты передачи Объекта аренды по Акту допуска к подготовительным работам, определяется в соответствии с пунктом 4.2. Договора.

4.2. Базовая часть арендной платы, начиная со следующего календарного дня после подписания Сторонами Акта завершения подготовительных работ, но в любом случае не позднее, чем по истечении 90 (Девяносто) календарных дней с даты передачи Объекта аренды по Акту приема - передачи помещения, определяется из расчета 1 000 (Одна тысяча) рублей за один квадратный метр Объекта аренды в месяц, в том числе НДС 18 %.

Стороны договорились, что размер Базовой части арендной платы, указанный в настоящем пункте, подлежит ежегодной индексации (автоматическом увеличению) от размера Базовой части арендной платы предыдущего года пользования в следующем порядке:

- по истечении 12 (Двенадцати) месяцев пользования Объектом аренды, исчисляемых со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды, размер Базовой части арендной платы, указанный в настоящем пункте Договора, подлежит индексации (автоматическому увеличению) на 6% (Шесть процентов) от размера Базовой части арендной платы предыдущего года пользования;

- по истечении 24 (Двадцати четырех) месяцев пользования Объектом аренды, исчисляемых со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды, размер Базовой части арендной платы, указанный в настоящем пункте, подлежит ежегодной индексации (автоматическому увеличению) на 6 % (Шесть процентов) от размера Базовой части арендной платы предыдущего года пользования

- по истечении 36 (Тридцати) месяцев пользования Объектом аренды, исчисляемых со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды, размер Базовой части арендной платы, указанный в настоящем пункте Договора, подлежит индексации (автоматическому увеличению) на 6% (Шесть процентов) от размера Базовой части арендной платы предыдущего года пользования;

- по истечении 48 (Сорока восьми) месяцев пользования Объектом аренды, исчисляемых со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды, размер Базовой части арендной платы, указанный в настоящем пункте Договора, подлежит индексации (автоматическому увеличению) на 6% (Шесть процентов) от размера Базовой части арендной платы предыдущего года пользования;

- по истечении 60 (Шестидесяти) месяцев пользования Объектом аренды, исчисляемых со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды, размер Базовой части арендной платы, указанный в настоящем пункте Договора, подлежит индексации (автоматическому увеличению) на 8% (Восемь процентов) от размера Базовой части арендной платы предыдущего года пользования;

- по истечении 72 (Семидесяти двух) месяцев пользования Объектом аренды, исчисляемых со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды, размер Базовой части арендной платы, указанный в настоящем пункте, подлежит ежегодной индексации (автоматическому увеличению) на 8 % (Восемь процентов) от размера Базовой части арендной платы предыдущего года пользования.

Дополнительного документального согласования Сторонами ежегодной индексации Базовой части арендной платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, не требуется. Базовая часть арендной платы в размере, увеличенном в порядке, установленном в настоящем абзаце п. 4.2. Договора, начинает начисляться с первого календарного дня месяца, следующего за месяцем, которым завершился очередной период в 12 (Двенадцать) месяцев.

Для определения Базовой части арендной платы за календарный месяц указанная в настоящем пункте Договора арендная ставка умножается на площадь Объекта аренды.

Уплата Базовой части арендной платы, предусмотренной пунктом 4.2. Договора, осуществляется Арендатором ежемесячно в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

Базовая часть арендной платы, предусмотренная пунктом 4.2. Договора, вносится не позднее 05 (пятого) числа оплачиваемого месяца аренды, если иное не установлено настоящим Договором.

4.2.1. Базовая часть арендной платы уплачивается в течение всего Срока аренды, начиная со дня подписания акта приема-передачи Объекта аренды, указанного в пункте 2.1 Договора, до дня фактического возврата Арендатором Объекта аренды Арендодателю по акту приема-передачи (возврата), указанному в пункте 2.2 Договора. Обязанность уплачивать арендную плату сохраняется до подписания Сторонами акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю.

Базовая часть арендной платы начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами был подписан акты приема-передачи, по которым Арендодатель передает Арендатору Объект аренды, Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды.

4.2.2.. Базовая часть арендной платы за неполный месяц аренды рассчитывается исходя из суммы ежемесячной арендной платы в текущем месяце пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

Первый платеж в счет внесения Базовой части арендной платы, подлежащей уплате в соответствии с пунктом 4.2. Договора, осуществляется Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта завершения подготовительных работ или в течение 5 (Пяти) банковских дней по истечении периода для проведения подготовительных работ, предусмотренного пунктом 2.1. Договора (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее). Базовая часть арендной платы за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору, начисляется в последний рабочий день месяца аренды.

Размер последнего платежа в счет Базовой части арендной платы рассчитывается по фактическому количеству календарных дней аренды с первого числа последнего месяца аренды до даты подписания акта приема-передачи (возврата), по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды включительно (пункт 2.2 Договора). Базовая часть арендной платы за месяц, в котором был подписан Сторонами акт приема-передачи (возврата), по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды, начисляется в дату подписания Сторонами такого акта. При наличии задолженности по арендной плате и иным предусмотренным Договором платежам Арендатор не позднее 5 (Пяти) банковских дней со

дня подписания акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, должен оплатить имеющуюся задолженность.

4.3.Переменная часть арендной платы:

4.3.1. Переменная часть арендной платы включает в себя стоимость электроэнергии, холодного, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения в отношении Объекта аренды и общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле владельцев инвестиционных паев ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество многоквартирного дома), а также стоимость услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома в части технического обслуживания, текущего ремонта, взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, (за исключением стоимости услуг по вывозу всех видов отходов/мусора от деятельности Арендатора на Объекте аренды и содержанию контейнерной площадки, предназначенной для складирования указанных отходов/мусора, уборке и содержанию Придомовой территории многоквартирного дома), конструктивных элементов, инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Переменная часть арендной платы рассчитывается следующим образом:

- при наличии на Объекте аренды приборов учёта потребления конкретных видов коммунальных услуг, Переменная часть арендной платы определяется на основании их показаний и действующих тарифов организаций, установленных соответствующими организациями-поставщиками услуг;

- при отсутствии на Объекте аренды, Переменная часть арендной платы рассчитывается пропорционально площади Объекта аренды к площади помещения, на которое выставлены счета организаций, предоставляющих соответствующие услуги.

При расчете размера Переменной части арендной платы учитываются показания счетчиков/тарифы и счета, выставленные организациями-поставщиками соответствующих услуг, при отсутствии счетчиков (далее – Счета поставщиков услуг), за календарный месяц, предшествующий оплачиваемому. В связи с тем, что показания счетчиков и тарифы поставщика услуг за период, предшествующий заключению настоящего Договора, не учитываются по настоящему Договору, то в первый месяц аренды Переменная часть арендной платы не начисляется.

При расторжении/прекращении срока действия Договора Арендатор осуществляет уплату Переменной части арендной платы в следующем порядке: за последний месяц аренды на основании показаний счетчиков/тарифов поставщика и Счетов поставщиков услуг за предшествующий календарный месяц и по показаниям счетчиков/тарифов и Счетов поставщиков услуг за фактически потребленные услуги в текущем (последнем) месяце.

При отсутствии на момент подписания акта приема-передачи о возврате Объекта аренды показаний счетчиков/тарифов и (или) Счетов поставщиков услуг за потребленные услуги в текущем (последнем) месяце аренды (в предшествующем календарном месяце), Арендодатель при расчете Переменной части арендной платы в соответствии с вышеуказанным порядком, учитывает последние (фактические) имеющиеся данные счетчиков/тарифов и (или) Счета поставщиков услуг. При этом если последний месяц аренды составляет полный календарный месяц, то потребленные услуги за текущий (последний) месяц учитываются за полный календарный месяц, если последний месяц аренды составляет неполный календарный месяц - пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

4.3.2. Оплата Переменной части арендной платы осуществляется Арендатором в следующем порядке: А) Арендодатель не позднее 25 числа текущего месяца предоставляет Арендатору Счет на оплату Переменной части арендной платы с приложением документов, подтверждающих тарифы и объем потребленных Арендатором услуг по всему помещению Б) Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Счета проверить его соответствие фактическому объему потребления услуг/акту снятия показаний приборов учета потребляемых услуг. В) В случае, если стоимость потребленных услуг соответствует фактическому объему потребления соответствующих услуг Арендатор производит оплату Счета в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента его поступления. Г) В случае, если будет установлено несоответствие Счета, в том числе подтверждающих документов, Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения направляет Арендодателю уведомление об устранении нарушений. Д) Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления и в случае наличия нарушений устраняет допущенные нарушения ,вносит изменения в Счет на оплату, направляет указанный Счет в адрес Арендатора, который производит оплату в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения повторного Счета.

Датой получения Арендатором по электронной почте Счета, указанного в настоящем пункте Договора, считается дата отправки сканированной копии счета с адреса электронной почты Арендодателя, указанного в настоящем Договоре.

Показания приборов учета потребления электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения направляются Арендатором Арендодателю ежемесячно в последний рабочий день текущего месяца на адрес электронной почты Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, с обязательным направлением указанных показаний приборов учета потребления электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения по почтовому адресу Арендодателя, указанному в настоящем Договоре, заказным письмом с уведомлением о вручении.

4.4. Арендная плата начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами были подписаны акты приема-передачи, по которым Арендодатель передает Арендатору Объект аренды и Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору, начисляется в последний рабочий день месяца аренды.

Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды, начисляется в дату подписания Сторонами такого акта.

4.5. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме и надлежащего указания реквизитов платежа в платежном поручении. Реквизиты платежа в платежном поручении считаются надлежаще указанными, если верно отражены номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который уплачивается арендная плата.

Если все реквизиты платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору. Если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил ранее;

2) во вторую очередь погашаются обязательства по уплате неустойки, пени, иные финансовые претензии Арендодателя к Арендатору;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

4.6. Арендатор несет бремя содержания Объекта аренды в течение всего Срока аренды.

4.7. Стороны договорились, что в случае изменения площади Объекта аренды в результате переоборудования/перепланировки размер арендной платы подлежит изменению и фиксируется Сторонами в соответствующем дополнительном соглашении к настоящему Договору.

4.8. В случае, если Арендатор на Объекте аренды в течение 3 (Трех) и более часов подряд не может вести торговую деятельность вследствие обстоятельств, не зависящих от Арендатора, арендная плата за такой период не начисляется и не уплачивается. О факте невозможности использования Объекта аренды в целях ведения торговой деятельности и периоде его существования составляется акт с участием уполномоченных представителей Арендатора и Арендодателя, а при отказе или уклонении Арендодателя от составления такого акта – с участием не менее чем двух незаинтересованных третьих лиц. Если Арендодатель отказался или уклонился от подписания Акта согласно настоящему пункту, он не вправе оспаривать Акт, составленный без его участия.

4.9. В случае, если проведение работ Арендодателем препятствует возможности разрешенного использования Арендатором Объекта аренды, Стороны обязаны, до начала проведения работ Арендодателем, заключить дополнительное соглашение к Договору, в котором указывается срок проведения работ, фактически пригодная к разрешенному использованию площадь Объекта аренды и арендная плата за указанную площадь Объекта аренды.

4.10. В случае, если собственник передает в аренду часть помещения для целей размещения организаций, указанных в п. 2 ст. 16 ФЗ № 171 от 22.11.1995 года, что не позволит Арендатору, в соответствии с действующим законодательством, осуществлять торговлю алкогольной продукцией, Базовая часть арендной платы уменьшается на 30%.

Статья 5. Обязанности и права Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды в день подписания Акта приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору Арендодателем (пункт 2.1 Договора).

5.1.2. Не создавать Арендатору препятствий во владении Объектом аренды и его использовании в предусмотренных настоящим Договором целях.

5.1.3. Добросовестно участвовать в составлении и подписании актов приема-передачи, предусмотренных пунктами 2.1, 2.2 настоящего Договора.

5.1.4. Осуществлять капитальный ремонт Объекта аренды за свой счет.

При необходимости проведения капитального ремонта уведомлять об этом Арендатора заблаговременно.

5.1.5. Содействовать Арендатору в согласовании в установленном законом порядке с уполномоченными органами государственной и местного самоуправления строительно-монтажных работ, производимых Арендатором с привлечением подрядчиков Арендатора (текущий ремонт, перепланировка, переоборудование, реконструктивные работы) на территории Объекта аренды, или иных отделимых и неотделимых улучшений, перепланировки и переоборудования Объекта аренды и несущих конструкций Объекта аренды.

5.1.7. В случае проведении перепланировок и/или переоборулования Объекта аренды Арендатором, Арендодатель должен предостакить Арендатору доверенность и документы, удостоверяющие принадлежкость Объекта аренды Арендодателю, а таюке заверенные копии документов Арендодателя, необходимые для согласования переоборудования и/или переоборудования Объекта аренды согласно нормам действующего законодательства. 5.1.8. Арендодатель обязан обеспечить на Объекте аренды круглосуточное и бесперебойное электроснабжение установленной мощностью не менее 50 кВт, теплоснабжение в отопительный сезон, водоснабжение, функционирование канализации в объемах водопотребления, за исключением случаев ограничения или прекращения предоставления указанных услуг, возникших по независящим от Арендодателя причинам.

5.1.9. В случае отказа работоспособности систем энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения Объекта аренды по вине Арендодателя, которая приводит к невозможности разрешенного использования Объекта аренды Арендатором (далее - Авария), арендодатель обязан незамедлительно за свой счет устранить Аварию. Арендатор вправе самостоятельно устранить Аварию с отнесением документально подтвержденных расходов на Арендодателя.

5.1.10. В случае расторжения Договора в судебном порядке по вине Арендодателя по основаниям, предусмотренным ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, Арендодатель обязуется компенсировать Арендатору стоимость затрат Арендатора на ремонт (за исключением стоимости отделимых улучшений) (далее возмещаемая величина именуется – Размер Компенсации отделки Арендатора), рассчитанную на основании документально подтверждённых расходов Арендатора на проведение Подготовительных работ Арендатора (далее - «**Документально подтверждённая Стоимость Отделки Арендатора**») на дату расторжения настоящего Договора по нижеследующей формуле:

Кр = Ср – Ср/Т1 х Т2, где:

Кр – Размер Компенсации отделки Арендатора;

Ср – документально подтвержденная Стоимость Подготовительных работ Арендатора и материалов, использованных при производстве таких работ, в размере 100% (ста процентов) затрат Арендатора, произведенных при производстве таких работ и материалов;

Т1 – количество дней, приходящихся на период с даты, следующей за датой подписания Акта завершения подготовительных работ, предусмотренного пунктом 2.1. Договора, 01 октября 2021 включительно.

Т2 – количество дней, приходящихся на период с даты, следующей за датой подписания Акта завершения подготовительных работ, предусмотренного пунктом 2.1. настоящего Договора, до даты расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом, если Т1 и/или Т2 равно 0 (нулю), то Кр = Ср.

Стороны особо оговаривают, что размер Стоимости отделки Арендатора для целей расчета Размера Компенсации Отделки Арендатора в соответствии с настоящим пунктом Договора, не может превышать 2 000 000,00 (Два миллиона) рублей 00 коп., в том числе НДС 18 %.

В целях подтверждения расходов Арендатора на проведение Подготовительных работ Арендатора, Арендатор должен предоставить Арендодателю копии актов выполненных работ, удостоверенные Арендатором, копии платежных документов, с возможностью ознакомления Арендодателем в месте нахождения Арендатора с оригиналами указанных документов. Денежные средства в Размере Компенсации отделки Арендатора возмещаются Арендодателем в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Арендодателем соответствующего требования Арендатора и предоставления Арендатором документов, подтверждающих понесенные расходы.

Выплата указанной в настоящем пункте Договора компенсации осуществляется за счет собственных денежных средств ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

5.2. Арендодатель вправе:

5.2.1. Своевременно, не менее чем за 2 (два) рабочих дня, уведомив Арендатора, осуществлять в рабочее время проверку характера и условий использования Арендатором Объекта аренды, не нарушая при этом нормальный режим деятельности Арендатора. Беспрепятственно в присутствии Арендатора находиться на территории Объекта аренды с целью, оговоренной в настоящем пункте.

В случае проведения перепланировки/переоборудования Объекта аренды осуществлять в любое время проверку характера и условий производства строительно-монтажных работ на Объекте аренды, соответствие данных работ согласованной в порядке, установленном пунктами 5.3.20. -5.3.22. Договора, проектной документации.

5.2.2. Принимать соответствующие меры по обеспечению надлежащей эксплуатации, технического обслуживания, ремонта Объекта аренды, в том числе систем, сетей и коммуникаций.

5.2.3. Принимать соответствующие адекватные меры по обеспечению сохранности Объекта аренды в случае возникновения угрозы его повреждения и (или) уничтожения.

5.3. Арендатор обязан:

5.3.1. Использовать Объект аренды в соответствии с его целевым назначением.

Предъявлять Арендодателю необходимые документы при осуществлении им действий, предусмотренных пунктом 5.2.1 настоящего Договора.

5.3.2. Своевременно и в полном объеме осуществлять уплату арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей в порядке, установленном Статьей 4 настоящего Договора.

5.3.3. Содержать Объект аренды в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными нормами, в технически нормальном состоянии.

Своими силами или с привлечением третьих лиц и за свой счет осуществлять вывоз, складирование на контейнерной площадке всех видов отходов/мусора (в том числе бытовых, производственных отходов, крупногабаритного и специализированного (требующего специальной утилизации) мусора и иных видов отходов/мусора) от деятельности Арендатора на Объекте аренды.

Своими силами или с привлечением третьих лиц и за свой счет организовать на предоставленной Арендодателем площадке установку, содержание контейнеров на контейнерной площадке многоквартирного дома с целью складирования указанных выше отходов/мусора от деятельности Арендатора на Объекте аренды.

Обеспечивать за свой счет содержание и уборку территории, непосредственно прилыкающей к границам Объекта аренды на расстоянии до 5 метров от наружных стен (далее – **Прилегающая территория**), в пределах и порядке, устанавливаемых муниципальными нормативными правовыми актами. Любое коммерческое использование земельного участка, занимаемого Объектом аренды, Арендатору запрещено.

По окончании Срока аренды обеспечить осуществление финальной уборки Объекта аренды и Прилегающей территории и приведение Объекта аренды в состояние, пригодное для дальнейшей эксплуатации.

5.3.4. Обеспечить охрану Объекта аренды и самостоятельно нести ответственность за сохранность всего имущества и денежных средств, находящихся на территории Объекта аренды, а также нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, на территории Объекта аренды.

5.3.5. Производить текущий ремонт Объекта аренды за свой счет.

Необходимость проведения текущего ремонта может устанавливаться как Арендатором самостоятельно, так и по обоснованному предписанию Арендодателя, при необходимости проведения неотложных ремонтных работ.

Перед проведением ремонта виды и объем работ, их смета согласовываются Арендодателем до начала работ.

В случае указанного отказа Арендодатель производит неотложные ремонтные работы, а также ремонтные работы по приведению Объекта аренды по окончании Срока аренды (Фактического периода аренды) в нормальное состояние за свой счет, с возмещением расходов согласно пункту 5.3.10. настоящего Договора.

5.3.6. Оповестить незамедлительно Арендодателя об угрозе повреждения или уничтожения Объекта аренды, об аварии (систем, сетей, коммуникаций и т.д.) или угрозе ее возникновения, произошедшей на Объекте аренды или на Прилегающей территории по вине Арендатора или в связи с осуществлением аренды, и принять незамедлительные, доступные и разумные меры по сбережению Объекта аренды, устранению аварий, их угрозы или последствий.

5.3.7. Устранять повреждения Объекта аренды, возникшие по вине Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц, и возмещать ущерб, причиненный Арендодателю по вине Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц, в течение Срока аренды, в полном объеме и в согласованные с Арендодателем сроки.

5.3.8. Возвратить Арендодателю Объект аренды в соответствии с порядком, установленным Статьей 2 настоящего Договора.

5.3.9. Возместить затраты Арендодателя, произведенные им в соответствии с пунктом 5.3.5 настоящего Договора, подтвержденные им документально в срок, определенный соответствующим письменным требованием Арендодателя о возмещении указанных расходов.

5.3.10. В случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором (в том числе в случае просрочки доплаты суммы Обеспечительного депозита в соответствии с пунктами 6.1., 6.3. настоящего Договора), уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,05 % от суммы долга за каждый день просрочки.

Уплата неустойки осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

5.3.11. Содержать Объект аренды в исправном и надлежащем санитарном состоянии (проводить необходимую уборку Объекта аренды, санитарную обработку Объекта аренды, выносить твердые бытовые отходы в места, определенные Арендодателем), обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Объект аренды. Ответственность за надлежащую техническую эксплуатацию и пожарную безопасность Объекта аренды (его инженерного оборудования) Арендатор несет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, если иное не будет установлено соглашением Сторон.

5.3.12. Установить приборы учета потребления электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения не позднее 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты подписания Акта приёма-передачи Объекта аренды.

5.3.13. В случае возникновения дефектов/неисправностей прибора учета незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о дефектах/неисправностях прибора учета электроэнергии и/или водоснабжения и в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты обнаружения дефектов/неисправностей устранить данные дефекты/неисправности.

5.3.14. В случае нарушения сроков установки и/или устранения дефектов/неисправностей приборов учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, указанных в п. 5.3.12 и п. 5.3.13. настоящего Договора, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере 2 000 (Две тысячи) рублей за каждый день просрочки.

Уплата штрафа осуществляется Арендатором в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

5.3.15. На основании предварительного письменного обращения Арендодателя допускать на территорию Объекта аренды представителей Арендодателя в сопровождении представителей Арендатора с целью осуществления контроля согласно п.п. 5.2.1-5.2.3 настоящей статьи

5.3.16. Своевременно и за свой счет устранять повреждения Объекта аренды, возникшие по его вине и/или по вине привлеченных Арендатором третьих лиц.

5.3.17. В течение всего срока действия Договора за свой счет обеспечить страхование ответственности в отношении причинения вреда жизни и здоровью и/или имущественного вреда третьим лицам, Арендодателю, наступивших по вине Арендатора и /или привлеченных Арендатором третьих лиц.

5.3.18. Соблюдать все требования законодательства Российской Федерации, в том числе местных нормативных актов в отношении градостроительной деятельности, охраны окружающей среды, санитарных норм, владения землей, стандартов строительства, пожарной безопасности и нести ответственность за их нарушение, в том числе со стороны привлеченных Арендатором третьих лиц.

5.3.19. В случае проведения перепланировок и/или переоборудования Объекта аренды провести обследование с выявлением геометрических и прочностных параметров строительных конструкций Объекта аренды, собрать технические условия в ресурсоснабжающих организациях (электросетевой, тепосетевой и т.д.), в управляющей организации, оказывающей услуги по эксплуатации и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположен Объект аренды.

5.3.20. В случае проведения перепланировок и/или переоборудования Объекта аренды выполнить и согласовать с Арендодателем проектную документацию до даты проведения перепланировки и/или переоборудования Объекта аренды. Проектная документация должна включать следующие разделы: архитектурно-строительный, электротехнический, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция и иные разделы.

После получения письменного согласования проектной документации от Арендодателя Арендатор обязуется своими силами и за свой счет получить разрешения и/или согласования проектной документации от уполномоченных органов государственной власти, местного самоуправления (в частности, органов государственного противопожарного, санитарного, технологического, архитектурного надзора и иных уполномоченных органов), ресурсоснабжающих организаций (электросетевой, теплосетевой компаний, водоканала и иных), управляющей организации, оказывающей услуги по эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома, и иных организаций в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и иного законодательства Российской Федерации до даты проведения таких работ.

В случае внесения со стороны органов государственной власти, местного самоуправления и иных организаций, указанных в абзаце втором настоящего пункта, изменений в проектную документацию, они подлежат утверждению со стороны Арендодателя.

После завершения производства строительно-монтажных работ на основании проектной документации, связанных с перепланировкой и/или переоборудованием Объекта аренды, подписать акт ввода Объекта аренды в эксплуатацию в уполномоченных органах государственной власти, местного самоуправления и организациях, указанных в абзаце втором настоящего пункта, а также в проектной организации, у подрядчиков, которые произвели указанные работы.

После подписания в указанных выше органах и организациях акта ввода Объекта аренды в эксплуатацию Арендатор обязуется произвести необходимые действия для осуществления обмера, технической инвентаризации Объекта аренды организацией, уполномоченной в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, с целью получения технического плана и внесения изменений в технический паспорт Объекта аренды.

Стороны договорились, что площадь Объекта аренды может быть уточнена Сторонами в соответствующем дополнительном соглашении к настоящему Договору после производства перепланировки/переоборудования Объекта аренды Арендатором в порядке, предусмотренном пунктами 5.3.19.-5.3.21. настоящего Договора, и получения всех необходимых документов, подтверждающих проведение перепланировки и/или переоборудования Объекта аренды.

5.3.21. Арендатор обязуется узаконить перепланировку и/или переоборудование Объекта аренды путем оформления перепланировки за свой счет в течение 90 (Девяносто) календарных дней со дня подписания Сторонами Акта завершения подготовительных работ или в течение 90 (Девяносто) календарных дней по истечении периода для проведения подготовительных работ, предусмотренного пунктом 2.1 Договора (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее). При этом, Арендатор обязуется передать Арендодателю все необходимые документы, подтверждающие проведение перепланировки и/или переоборудования Объекта аренды в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанных документов.

Все ремонтно – строительные работы в случае проведения перепланировок и переоборудования Объекта аренды должны проводиться Арендатором с привлечением проектных организаций, подрядчиков, которые являются членами СРО..

Арендатор обязуется предварительно письменно согласовывать с Арендодателем подрядчика/ проектную организацию, которые будут производить работы по перепланировке и/или переоборудованию Объекта аренды, до начала проведения указанных работ на Объекте аренды. При направлении для согласования в адрес Арендодателя данных о потенциальном подрядчике/проектной организации Арендатор обязуется направить нотариально заверенные копии учредительных документов данных компаний, нотариально заверенные копии документов, подтверждающих членство в СРО, и нотариально заверенную копию договора страхования (полиса) страхования рисков при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды, а именно:

•риск гибели или повреждения Объекта аренды, материалов, оборудования и другого имущества, задействованного при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды;

•риск гибели или повреждения Объекта аренды по причине проявившихся ошибок и недочетов, сделанных при проведении строительно-монтажных работ;

•риск причинения вреда третьим лицам или их имуществу при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды.

Арендодатель согласовывает потенциального подрядчика/проектную организацию при наличии у Арендодателя указанных выше документов на подрядчика/проектную организацию.

Скопированные копии указанных документов направляются Арендатором на электронный адрес Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Оригиналы указанных документов направляются на почтовый адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением и описью вложения в случае положительного согласования Арендодателем подрядчика/проектной организации.

5.3.22. В случае производства перепланировок и /или переоборудования, любого ремонта на Объекте аренды не допускать превышения установленных действующим законодательством Российской Федерации допустимого уровня шума и времени производства работ, а также использования общего имущества в многоквартирном доме для хранения строительных материалов, оборудования и складирования строительных отходов.

5.3.23. В случае проведения Арендатором ремонтно-строительных работ на Объекте аренды (за исключением проведения ремонтно-строительных или иных существенных работ на Объекте аренды, влекущих повреждение/изменение несущих конструкций Объекта аренды и/или части Объекта аренды) без предварительного письменного согласия Арендодателя Арендатор обязуется в случае получения письменного требования Арендодателя и в сроки, установленные указанным требованием Арендодателя, уплатить Арендодателю штраф в размере 2 000 (Двух тысяч) рублей за каждый день проведения указанных работ без предварительного письменного согласия Арендодателя до даты получения указанного письменного согласия Арендодателя, но в любом случае не более 20 000 (Двадцати тысяч) рублей.

5.3.24. При необходимости изменения фасада Объекта аренды (цветового решения, устройства крылец с входными группами), выполнить эскизный проект, предварительно согласовать указанный проект с Арендодателем и после получения письменного согласования эскизного проекта Арендодателем согласовать данный проект в уполномоченных органах местного самоуправления.

5.3.25. Принимать необходимые меры для недопущения курения табака своими работниками и посетителями в местах, неотведенных для этого специально, в том числе контролировать соблюдение ими ограничений, установленных Федеральным законом от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» в отношении курения табака.

5.3.26. В случае расторжения/прекращения действия настоящего Договора Арендатор обязуется расторгнуть все заключенные договоры субаренды в отношении Объекта аренды/части Объекта аренды, заключенные в соответствие с пунктом 1.7. настоящего Договора, до даты расторжения/прекращения действия настоящего Договора аренды и до даты расторжения/прекращения настоящего Договора предоставить Арендодателю заверенные уполномоченным лицом Арендатора копии соглашений о расторжении указанных договоров субаренды и актов возврата по электронной почте Арендодателя, указанной в настоящем Договоре, с обязательным почтовым отправлением на почтовый адрес Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

5.4. Арендатор вправе:

5.4.1. Устанавливать автономные системы сигнализации и иных систем обеспечения безопасности на Объекте аренды.

5.4.2. Оснащать Объект аренды необходимым для работы оборудованием.

5.4.3. Арендатор вправе предварительно письменно уведомив Арендодателя и получив в случае необходимости согласование соответствующих органов власти, собственников квартир, собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, где расположен Объект аренды, использовать как наружную (внешние стены), так и внутреннюю площадь Объекта аренды для размещения указателей, вывесок и фирменной наружной рекламы, при этом Арендатор своими силами и за свой счет оформляет паспорта указателей, вывесок и фирменной наружной рекламы.

5.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Обеспечительный депозит

6.1. Сумма обеспечительного денежного депозита по настоящему Договору определяется исходя из размера Базовой части арендной платы за весь Объект аренды за 1 (Один) месяц, установленной в соответствии с пунктом 4.2. Договора (далее – Обеспечительный депозит).

Арендатор обязуется оплатить Арендодателю Обеспечительный депозит в срок, не превышающий 10 (Десять) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

В случае внесения Арендатором Обеспечительного депозита в большем размере, чем предусмотрено в настоящем Договоре, сумма переплаты засчитывается в счет Обеспечительного депозита по настоящему Договору, и Обеспечительный депозит устанавливается Сторонами в вышеуказанном случае равным оплаченной Арендатором сумме.

Арендатор принимает на себя обязательство при увеличении размера Базовой части арендной платы, установленной в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора, доплачивать сумму Обеспечительного депозита на сумму увеличения Базовой части арендной платы в срок, не превышающий 10 (Десять) банковских дней со дня увеличения размера Базовой части арендной платы, в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора. В случае изменения Базовой части арендной платы, установленной пунктом 4.2. настоящего Договора, в сторону уменьшения Обеспечительный депозит изменению не подлежит.

6.2. Обеспечительный депозит находится у Арендодателя в соответствии с условиями настоящего Договора без обязательства начислять проценты в пользу Арендатора в качестве обеспечения исполнения Арендатором его обязательств по Договору. Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного депозита:

- суммы задолженности Арендатора по уплате арендной платы,
- суммы неустойки, в том числе штрафов;
- суммы в счет возмещения документально подтвержденных расходов на ремонт Объекта аренды, в соответствии с условиями Договора,
- суммы документально подтвержденного ущерба, причиненного Арендатором Объекту аренды.

Обеспечительный депозит (или его соответствующая часть, которая не будет зачтена в счет уплаты арендной платы, и в счет возмещения иных расходов) возвращается Арендатору по окончании срока действия Договора после освобождения Арендатором и передачи Арендодателю Объекта аренды в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи (возврата) Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки.

6.3. В случае если Арендодатель в течение срока действия Договора производит удержание из суммы Обеспечительного депозита, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента предъявления письменного требования выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного депозита до размера, который был до проведения Арендодателем соответствующего удержания.

6.4. В случае, когда досрочное прекращение Договора произошло по вине Арендатора (в том числе при расторжении Договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2. Договора (за исключением основания для расторжения, предусмотренного п. 3.2.4. Договора)), и/или при нарушении Арендатором срока уведомления о расторжении Договора, установленного в пункте 3.6.2. Договора, вся сумма Обеспечительного депозита остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

При расторжении/прекращении настоящего Договора в случае непредставления Арендатором Арендодателю копий соглашений о расторжении договоров субаренды и актов возврата, указанных в п. 5.3.26. настоящего Договора, в отношении Объекта аренды/части Объекта аренды до даты расторжения/прекращения настоящего Договора вся сумма Обеспечительного депозита остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

Статья 7. Изменение и дополнение Договора

7.1. В случае необходимости, определенной Сторонами совместно, в том числе по предложению одной из Сторон, в Договор вносятся соответствующие изменения и дополнения.

Изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме и вступают в силу как к Краткосрочному договору аренды с даты подписания уполномоченными представителями Сторон, а как к Долгосрочному договору аренды - с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

7.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.3. Стороны договорились соблюдать конфиденциальность в отношении всех сведений, содержащихся в настоящем Договоре и полученных по настоящему Договору.

7.4. Стороны обязаны извещать друг друга о реорганизации, об изменении своих наименований, руководителей, юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов незамедлительно, но не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента такого изменения. В случае возникновения спорных ситуаций, связанных с надлежащим уведомлением Сторон Сторона по настоящему Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре.

В случае реорганизации юридического лица, являющегося Стороной настоящего Договора, все его права и обязанности, вытекающие из положений настоящего Договора, переходят к его правопреемнику.

7.5. Признание недействительной по решению суда части настоящего Договора не влечет недействительности прочих его частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена без включения в него недействительной части.

Статья 8. Прочие условия.

8.1. Разрешение споров по настоящему Договору осуществляется с соблюдением досудебного претензионного порядка.

Проведение досудебного (претензионного) урегулирования спора ограничивается пятнадцатью календарными днями. Течение данного срока начинается со дня надлежащего предъявления претензии в письменной форме. Отсутствие ответа на предъявленную надлежащим образом претензию не продлевает срок претензионного урегулирования спора.

Судебное разрешение споров осуществляется в Арбитражном суде города Москвы.

8.2. Настоящий Договор составлен в шести подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, четыре экземпляра настоящего Договора передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

8.3. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора, производством перепланировок/переоборудования Объекта аренды Арендатором властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать иные действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц, и при этом адресовать их Арендодателю, Арендодатель незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, который обязан оплатить не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента их предъявления такие штрафы в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

8.4. Стороны договорились, что электронная связь является допустимым способом передачи информации. Стороны обязуются досылать друг другу оригиналы документов, сканированные копии которых направляются сторонами по электронной почте, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложений.

Статья 9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	ООО «Элемент-Трейд»

Адреса Сторон.

Адрес местонахождения: 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, под. 9 Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Адрес электронной почты: uk@veles-trust.ru	Адрес местонахождения: 620076, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, дом 4, Почтовый адрес: 620100, Россия, г. Екатеринбург, Сибирский Тракт, 12 Адрес электронной почты: ukalinin@moneka.ru

Банковские реквизиты Сторон.

ИНН: 7703603950 КПП: 770301001 ОГРН 5067746107391 Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 14.08.2006 г. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 008619731 от 14.08.2006 г. р/с 40701810219000000043 Наименование банка: Филиал «АТБ» (ОАО) г. Москва к/с 30101810700000000709 БИК 044585709	ИНН: 6674121179 КПП: 667401001 ОГРН: 1036605217252 Зарегистрировано Инспекцией МНС России по Чкаловскому району г. Екатеринбурга Свердловской области 05 августа 2003 г. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица при создании серии 66 № 003304830 от 05 августа 2003 г. р/с 40702810816120190670, к/с 30101810500000000674 в банке Уральский Банк Сбербанка РФ г. Екатеринбург БИК 046577674

Подписи Сторон.

От имени Арендодателя _____ Андреев В.С.	От имени Арендатора _____ / Козлов А.В.

Приложение № 1
к Договору аренды № [illegible]
от «[illegible]» [illegible] 2014 г.

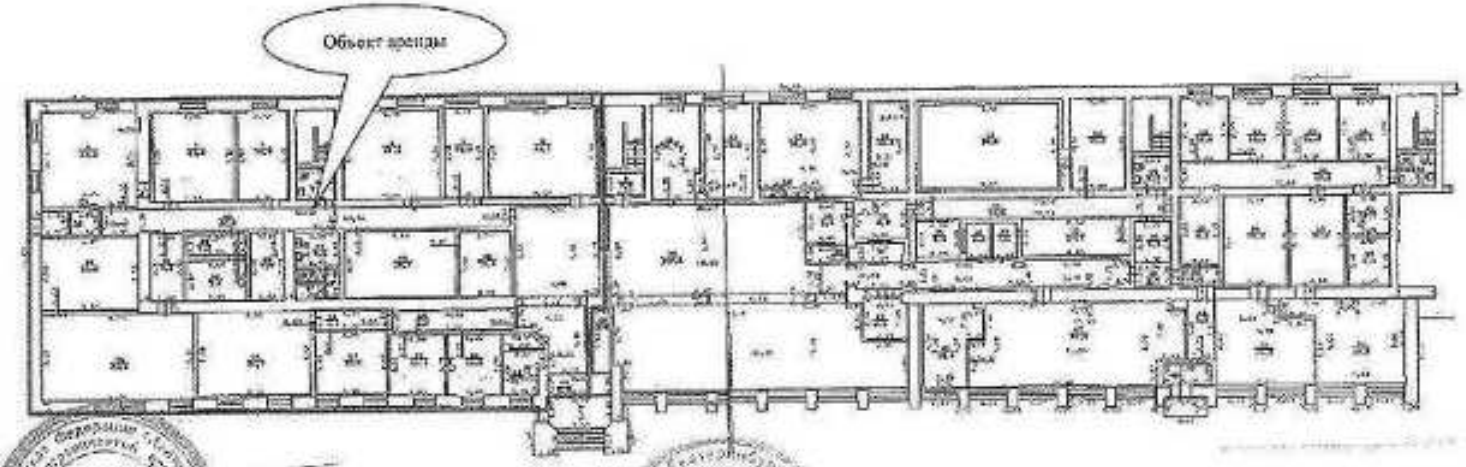
Схема расположения Объекта аренды

Схема расположения Объекта аренды – части нежилого помещения общей площадью 450 (Четыреста пятьдесят) квадратных метров, расположенного в жилом строении литер А по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47

Лист 2 всего листов 7

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер:
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0.7065АСН 1000
План расположения помещения на этаже (выкопировка, улица Щербакова, д.47 (лит. А-1400))



От имени Арендодателя:

[illegible] Андреев В.С.

От имени Арендатора:

[illegible] Козлов А.В.

Приложение № 2
к договору аренды № МН-1-211114 **от «**21**»** ноября **2014 г.**

АКТ
приема – передачи

г. Екатеринбург «21» ноября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого действует в качестве Агента **Общество с ограниченной ответственностью «РиэлКэпитал»** (Агентский договор № МН-1-160514 от 16.05.2014 года), в лице Директора Андреева Владимира Сергеевича, действующего на основании Доверенности № МН-1-111015 от «12» 11 2014 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент-Трейд», в лице Представителя Козлова Андрея Викторовича, действующего на основании Доверенности № 363-14 от 12.08.2014 г. именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем **Акт** или **настоящий Акт**, на основании договора аренды №МН-1-211114 от «21» ноября 2014 г., именуемого в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял часть нежилого помещения общей площадью 450 (Четыреста пятьдесят) квадратных метров, расположенного в жилом строении литер А (далее – многоквартирный дом), расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, кадастровый (или условный номер): 66:01/01:00:1186:47:28 (далее – Объект аренды). Схема расположения Объекта аренды указана в Приложении № 1 к Договору.

2.Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Объекту аренды не имеется.

3. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательство Сторон по приему-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

4. Настоящий Акт подписан в шести подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом четыре экземпляра настоящего Акта передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

От имени Арендодателя:

_____ **Андреев В.С.**

От имени Арендатора:

_____ **Козлов А.В.**

Приложение №3
к Договору аренды № МН-1-91114 **от** 21 ноября **2014 г.**

АКТ
допуска к подготовительным работам

г. Екатеринбург «21» ноября 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого действует в качестве Агента **Общество с ограниченной ответственностью «РиэлКэпитал»** (Агентский договор № МН-1-160514 от 16.05.2014 года), в лице Директора Андреева Владимира Сергеевича, действующего на основании Доверенности № МН-1-171114 от «17» 11 2014 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент-Трейд», в лице Представителя Козлова Андрея Викторовича, действующего на основании Доверенности № 363-14 от 12.08.2014 г. именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны,

составили настоящий акт допуска к подготовительным работам, именуемый в дальнейшем **Акт** или **настоящий Акт**, на основании Договора аренды № МН-1-211114 от «21» ноября 2014 г., именуемого в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Арендатор в соответствии с настоящим Актом допускается Арендодателем к проведению необходимых подготовительных работ на Объекте аренды в целях дальнейшего осуществления коммерческой деятельности.
2. Настоящий Акт подписывается Сторонами одновременно с передачей Объекта аренды на основании Акта приема-передачи.
3. Подготовительные работы должны быть завершены в срок, указанный в пункте 2.1 Договора.
4. По окончании подготовительных работ на Объекте аренды Стороны подписывают Акт завершения подготовительных работ.
5. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От имени Арендодателя:

_____ / Андреев В.С.

От имени Арендатора:

_____ / Козлов А.В.

17

Приложение № 4
к Договору аренды № ИИ-1-211114 от «21» ноября 2014 г.

ФОРМА

АКТ
завершения подготовительных работ

г. Екатеринбург «___» _____ 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в лице_____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент-Трейд», в лице_____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны,

составили настоящий акт завершения подготовительных работ, именуемый в дальнейшем **Акт** или **настоящий Акт**, на основании Договора аренды № _____от «___» _____ 2014 г., именуемого в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1.Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что необходимые подготовительные работы на Объекте аренды завершены.

2.Объект аренды может использоваться Арендатором в целях дальнейшего осуществления коммерческой деятельности.

3.Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От имени Арендодателя:

_____

От имени Арендатора:

_____

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

От имени Арендодателя:

_____ / Андреев В.С.

От имени Арендатора:

_____ / Козлов А.В.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
18 (Восемнадцать) листов

От Арендатора

/А.В. Козлов/

От Арендодателя

/В.

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года

г. Москва «17» 11 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», 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 Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-4-1192, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению с 01 декабря 2022 года изложить пункт 4.2 Договора в новой редакции:

«4.2. Арендная плата по настоящему договору составляет:

- с 01 декабря 2022 года по 31 декабря 2022 года (включительно) - 396 349,23 (Триста девяносто шесть тысяч триста сорок девять 23/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01 января 2023 года по 30 июня 2023 года (включительно) - 245 000 (Двести сорок пять тысяч 00/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01 июля 2023 года - 396 349,23 (Триста девяносто шесть тысяч триста сорок девять 23/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

Ежегодно 01 декабря, начиная с 01 декабря 2023 года, размер арендной платы подлежит ежегодной индексации (автоматическому увеличению) на 10% от последнего установленного размера арендной платы. Дополнительного документального согласования Сторонами ежегодной индексации арендной платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, не требуется.»

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется в отношениях Сторон с 01.12.2022 года.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон. При этом два экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрирован Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: _____ Черняева С.В. м.п.	От имени Арендатора: _____ Соловьев С.П. м.п.

Бух.МН-8 17.11.22 от 17.11.2022

ЭДО 17.11.2022 - 18:45

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года

г. Москва «06» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева С.П., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить первый абзац пункта 4.2. Договора с 01.01.2019 г. в новой редакции:

«4.2. Арендная плата по настоящему Договору за пользование Объектом аренды составляет 297 783,05 (Двести девяносто семь тысяч семьсот восемьдесят три рубля 05 копеек) рубля в месяц за весь Объект аренды, в том числе НДС 20%.».

2. Стороны пришли к соглашению изложить п. 6.1. Договора с 01.01.2019 г. в следующей редакции:

«6.1. Сумма обеспечительного денежного депозита по настоящему Договору определяется исходя из размера арендной платы за 1 (Один) месяц, установленной в соответствии с пунктом 4.2. Договора (далее – Обеспечительный депозит).

В случае внесения Арендатором Обеспечительного депозита в большем размере, чем предусмотрено в настоящем Договоре, сумма переплаты засчитывается в счет Обеспечительного депозита по настоящему Договору, и Обеспечительный депозит устанавливается Сторонами в вышеуказанном случае равным оплаченной Арендатором сумме.

Арендатор принимает на себя обязательство при увеличении размера арендной платы доплачивать сумму Обеспечительного депозита на сумму увеличения размера арендной платы в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты ее увеличения, при этом заключения дополнительного соглашения не требуется. В случае изменения арендной платы в сторону уменьшения Обеспечительный депозит изменению не подлежит.»

3. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 5.2.5. следующего содержания:

«5.2.5. Запретить доступ Арендатора на территорию Объекта аренды, прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг на Объекте аренды в случае:

- не устранения Арендатором в срок, указанный в соответствующем уведомлении Арендодателя, нарушений требований пожарной безопасности на Объекте аренды, или нарушений иных положений действующего законодательства или условий настоящего Договора, создающих угрозу причинения вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц и/или Арендодателя, - до полного устранения имеющихся нарушений,

Во избежание сомнений, такое приостановление предоставления услуг Арендодателя по содержанию Объекта аренды и отказ допустить Арендатора на Объект аренды не является нарушением настоящего Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя предоставлять Арендатору услуги по содержанию Объекта аренды в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором своих обязанностей по Договору и не подлежит исполнению до тех пор, пока соответствующие обязательства не будут надлежащим образом исполнены. Право Арендодателя прекратить полностью или частично предоставление услуг по содержанию Объекта аренды и отказаться допустить Арендатора на Объект аренды в соответствии с данным пунктом не ограничивает право Арендодателя расторгнуть настоящий Договор и не освобождает Арендатора от оплаты арендной платы за

к МН-1-061218Б от 06.12.2018г.

соответствующий период приостановления предоставления услуг по содержанию Объекта аренды и отказа Арендодателя допустить Арендатора на Объект аренды.»

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, условия п.1, п. 2 настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон с 01.01.2019 г.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

6. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

7. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Адрес местонахождения, почтовый адрес:
109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

_____ Осипов Д.Б.

Арендатор
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

Адрес местонахождения: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
Почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
ИНН: 3906098008
КПП: 390601001
ОГРН 1023900000080
Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серии 39 № 0000055
БИК: 042748701
к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ

От имени Арендатора:

_____ Соловьев С.П.

м.п.

ДОГОВОР АРЕНДЫ № ДДУ-1-[illegible]

г. Москва «13» [illegible] 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого действует в качестве Агента **Общество с ограниченной ответственностью «Аверс»** (Агентский договор № ДДУ-1-[illegible] от [illegible] 2011 года), в лице директора Макрушова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» открытое акционерное общество, в лице Первого Заместителя Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Доверенности №2/4 от 30 декабря 2011 года, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили настоящий договор аренды № ДДУ-1-[illegible] от «13» [illegible] 2014 года, именуемый в дальнейшем **Договор** или **настоящий Договор**, о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду (во временное возмездное владение и пользование) за плату недвижимое имущество (далее по тексту – Объект аренды), а Арендатор обязуется принять Объект аренды и использовать его в соответствии с условиями настоящего Договора.

Характеристика Объекта аренды: *Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Петина, дом № 25 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:8:3.*

Объект аренды передается Арендатору для его использования в целях размещения офиса банка.

1.2. Объект аренды принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» на праве общей долевой собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права бланк серии 39-АБ 010620, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 09.02.2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2011 года сделана запись регистрации за № 39-39-02/280/2011-901.

Доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» на основании Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188 с внесенными изменениями и дополнениями.

1.3. Арендатор подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать инвестиционные паи вышеназванного паевого инвестиционного фонда.

1.4. Объект аренды не обременен правами третьих лиц за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», не является предметом судебного спора, не состоит под арестом, а также отсутствуют какие-либо претензии третьих лиц на Объект аренды.

1.5. Передача Арендатором Объекта аренды полностью или частично в субаренду и/или передача Арендатором своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Статья 2. Порядок передачи и возврата Объекта аренды

2.1. Объект аренды передается в аренду Арендатору и возвращается Арендодателю по окончании Срока аренды по актам приема-передачи. Акты приема-передачи Объекта аренды после их подписания являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

Арендодатель обязуется передать Арендатору Объект аренды одновременно с подписанием настоящего Договора.

Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору, составляется в день фактической передачи Объекта аренды (Приложение № 1 к Договору).

Одновременно с передачей Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи, Стороны подписывают Акт допуска к подготовительным работам, на основании которого Арендатор вправе проводить необходимые мероприятия по подготовке Объекта аренды в целях дальнейшего осуществления коммерческой деятельности (Приложение №2 к Договору). По окончании подготовительных работ на Объекте аренды Стороны подписывают Акт завершения подготовительных работ (по форме Приложения № 3 к Договору), на основании которого Арендатор вправе приступить к осуществлению коммерческой деятельности. Акты, указанные в настоящем абзаце пункта 2.1. Договора, после их подписания являются неотъемлемыми частями настоящего Договора. Подготовительные работы по настоящему Договору должны быть завершены не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня подписания Сторонами Акта допуска к подготовительным работам (включая день подписания Акта допуска к подготовительным работам).

2.2. Акт приема-передачи (возврата), по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется заблаговременно до дня прекращения Срока аренды и при соблюдении условий настоящего Договора подписывается Сторонами в день прекращения Срока аренды. В случае досрочного расторжения/прекращения Договора Акт приема-передачи (возврата) составляется и подписывается Сторонами в сроки, специально согласовываемые Сторонами.

В Акте приема-передачи (возврата) Объекта аренды указываются все работы и действия, проведение которых необходимо для устранения повреждений Объекта аренды, возникших в течение Срока аренды. При отказе Арендатора от участия в составлении названного акта или от его подписания Арендодатель вправе самостоятельно составить перечень повреждений и смету на работы, проведение которых необходимо для устранения повреждений Объекта аренды.

Указанная в настоящем пункте смета предъявляется Арендатору для оплаты. Арендатор вправе, по собственному усмотрению: выполнить предусмотренные сметой работы собственными силами и/или с привлечением третьих лиц либо возместить Арендодателю стоимость таких работ.

Арендодатель вправе самостоятельно оплатить указанные в настоящем пункте работы с последующим предъявлением Арендатору требования их возмещения, в случае уклонения Арендатора от устранения повреждений.

В случае не подписания Арендатором Акта приема-передачи (возврата) Объекта аренды в день окончания срока действия Договора и/или досрочного расторжения Договора и/или при необоснованном отказе Арендатора от подписания указанного Акта, Арендодатель вправе подписать Акт приема-передачи (возврата) в одностороннем порядке, при этом Объект аренды считается переданным (возвращенным) Арендодателю. В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи (возврата) и указания замечаний о состоянии Объекта аренды, указанные замечания Арендодатель вправе внести самостоятельно. Акт приема-передачи (возврата), подписанный Арендодателем в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора, направляется Арендодателем Арендатору по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, на следующий рабочий день с момента составления Акта приема-передачи (возврата).

Статья 3. Действие Договора

3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 29.11.2019 года включительно (далее - Долгосрочный договор аренды).

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами и до даты его государственной регистрации настоящий Договор одновременно считается заключенным как Краткосрочный договор аренды на срок 360 (Триста шестьдесят) дней. В случае если в

течение 360 (Трехсот шестидесяти) дней с момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как Краткосрочный договор аренды автоматически пролонгируется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тех же условиях на тот же срок – 360 (Триста шестьдесят) дней. Автоматическая пролонгация настоящего Договора как Краткосрочного договора аренды на тех же условиях на тот же срок возможна не более 4 (четырех) раз подряд в пределах срока действия Долгосрочного договора аренды.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор как Долгосрочный договор аренды вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, а как Краткосрочный договор аренды – со дня его подписания Сторонами.

Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для осуществления государственной регистрации настоящего Договора. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора оплачивается Арендатором.

При этом каждая из Сторон за свой счет готовит со своей стороны документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (в том числе оплачивает исключительно свои расходы, связанные с нотариальным удостоверением документов, требующихся только с ее стороны).

В случае необходимости Арендатор на основании выданной Арендодателем доверенности своими силами и за свой счет получает Кадастровый паспорт на Объект аренды, необходимый для осуществления действий по государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

3.2.1. нарушения Арендатором предусмотренного Договором срока внесения арендной платы более двух раз подряд в полном объеме более чем на 15 (Пятнадцать) банковских дней;

3.2.2. нецелевого использования Объекта аренды;

3.2.3. проведения ремонтно-строительных или иных существенных работ на Объекте аренды, неотделимых улучшений Объекта аренды без предварительного письменного согласования таких работ с Арендодателем;

3.2.4. ухудшения Объекта аренды и/или части Объекта аренды;

3.2.5. передачи Объекта аренды в субаренду и/или передачи своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам в нарушение пункта 1.5. настоящего Договора, передачи права аренды в залог, в уставный капитал или иного обременения права по настоящему Договору;

3.2.6. Арендатор нарушает срок внесения оплаты (доплаты) Обеспечительного депозита в полном объеме в соответствии с пунктами 6.1., 6.3. Договора, на 15 (Пятнадцать) банковских дней;

3.2.7. не заключения Арендатором в течение 3 месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Объекта аренды Арендатору договоров, предусмотренных пунктом 5.3.4. Договора, или нарушения Арендатором предусмотренных указанными договорами сроков внесения оплаты более двух раз подряд в полном объеме более чем на 15 (Пятнадцать) банковских дней;

3.2.8. отказа Арендатора от проведения неотложных ремонтных работ на Объекте аренды, предусмотренных пунктом 5.3.5 Договора.

3.3. Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора, помимо случаев, предусмотренных пунктом 3.2. Договора, по своей инициативе без обоснования причин в любое время, направив соответствующее письменное уведомление за 90 (Девяносто) календарных дней до такого расторжения.

3.4. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2 Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая на 30 (Тридцатый) календарный день со дня получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от исполнения Договора с указанием причины отказа. Такое уведомление должно быть направлено заказным письмом и/или с нарочным и вручено под роспись уполномоченному представителю Арендатора. Отсчет тридцатидневного срока начинается со дня, следующего за днем получения Арендатором указанного уведомления.

3.5. До направления Арендатору уведомления, указанного в пункте 3.4 Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им договорных обязательств/устранения нарушений с указанием срока их исполнения/устранения, и только при их неисполнении/ неустранении и/или частичном исполнении/устранении направляется уведомление в соответствии с пунктом 3.4 Договора.

3.6. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения

Договора в случаях:
3.6.1. предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве оснований для досрочного расторжения Договора по требованию Арендатора.
3.6.2. при предупреждении Арендодателя о расторжении Договора за 90 (Девяносто) календарных дней до такого расторжения.

3.7. При одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора по основанию, указанному в пункте 3.6.1 Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая на 30 (Тридцатый) календарный день со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора об отказе от исполнения Договора с указанием причины отказа. Такое уведомление должно быть направлено заказным письмом и/или с нарочным и вручено под роспись уполномоченному представителю Арендодателя. Отсчет тридцатидневного срока начинается со дня, следующего за днем получения Арендодателем указанного уведомления.

При одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора по основанию, указанному в пункте 3.6.2 Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая на 90 (Девяностый) календарный день со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора об отказе от исполнения Договора с указанием причины отказа. Уведомление Арендатора об одностороннем отказе от исполнения Договора, указанное в пункте 3.6. Договора, должно быть направлено заказным письмом и/или с нарочным и вручено под роспись уполномоченному представителю Арендодателя.

3.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным пунктами 3.2-3.7. настоящего Договора, обязательства считаются прекращенными в дату расторжения Договора. Данное условие не распространяется на обязательства о взаиморасчетах и иные обязательства, которые вытекают из настоящего Договора и которые будут предусмотрены уведомлением об отказе от исполнения Договора. Такие обязательства считаются прекращенными с момента их надлежащего исполнения соответствующей Стороной.

3.9. В случае если Арендатор в соответствии со ст. 621 ГК РФ, при условии надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору, решит использовать преимущественное право на заключение Договора на новый срок на тех же условиях, он обязан направить в адрес Арендодателя соответствующее уведомление в письменном виде в срок не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до дня окончания срока действия настоящего Договора. Арендодатель в случае получения соответствующего уведомления от Арендатора, оставляет за собой право на увеличение арендной платы при заключении Договора на новый срок.

Статья 4. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов

4.1. За период проведения подготовительных работ Арендатор оплачивает арендную плату, которая определяется из расчета 1 000 (Одна тысяча) рублей в день за весь Объект аренды, в том числе НДС 18 %. Внесение арендной платы за период проведения подготовительных работ производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта завершения подготовительных работ или в течение 5 (Пяти) банковских дней по истечении периода для проведения подготовительных работ, предусмотренного пунктом 2.1 Договора (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).

Арендная плата, начиная со следующего календарного дня после подписания Сторонами Акта завершения подготовительных работ, но в любом случае не позднее, чем по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты передачи Объекта аренды по Акту приема-передачи Объекта аренды, определяется в соответствии с пунктами 4.2.- 4.5. Договора и включает в себя плату за пользование Объектом аренды.

4.2. Арендная плата по настоящему Договору за пользование Объектом аренды, начиная со следующего календарного дня после подписания Сторонами Акта завершения подготовительных работ, но в любом случае не позднее, чем по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты передачи Объекта аренды по Акту приема-передачи Объекта аренды (включая день подписания Акта приема-передачи Объекта аренды), составляет 200 000 (Двести тысяч) рублей в месяц за весь Объект аренды, в том числе НДС 18%.

Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации (автоматическому увеличению) на 10 (Десять) % от последнего установленного размера арендной платы по истечении каждых 12 (Двенадцати) календарных месяцев с даты передачи Объекта аренды Арендатору и подписания Сторонами Акта приема-передачи. Дополнительного документального согласования Сторонами ежегодной индексации арендной платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, не требуется. Арендная плата в размере, увеличенном в порядке, установленном в настоящем абзаце, начинает начисляться с первого календарного дня месяца, следующего за месяцем, которым завершился очередной период в 12 (Двенадцать) месяцев.

4.3. Арендная плата за пользование Объектом аренды не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги в отношении Объекта аренды или относящиеся к Объекту аренды, оплата за которые производится Арендатором в соответствии с пунктом 5.3.4. настоящего Договора.

Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уплата арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

Арендная плата вносится не позднее 05 (пятого) числа оплачиваемого месяца аренды, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

4.4. Арендная плата уплачивается в течение всего Срока аренды, начиная со дня подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, указанного в пункте 2.1 Договора, до дня фактического возврата Арендатором Объекта аренды Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата), указанному в пункте 2.2 Договора. Обязанность уплачивать арендную плату сохраняется и в случае, если оформление Акта приема-передачи (возврата), по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, происходит после истечения Срока аренды.

Арендная плата начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами были подписаны акты приема-передачи, по которым Арендодатель передает Арендатору Объект аренды, Арендатор возвращает Арендодателю Объекты аренды.

4.5. Арендная плата за неполный месяц аренды рассчитывается исходя из суммы ежемесячной арендной платы в текущем месяце пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

Размер первого платежа в счет арендной платы рассчитывается по количеству календарных дней аренды с даты подписания Акта приема-передачи Объекта аренды Арендодателем Арендатору (пункт 2.1 Договора) до конца текущего календарного месяца. Первый платеж в счет внесения арендной платы, подлежащей уплате в соответствии с пунктом 4.2. Договора, производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта завершения подготовительных работ или в течение 5 (Пяти) банковских дней по истечении периода для проведения подготовительных работ, предусмотренного пунктом 2.1 Договора (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее). Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору, начисляется в последний рабочий день месяца аренды.

Размер последнего платежа в счет арендной платы рассчитывается по фактическому количеству календарных дней аренды с первого числа последнего месяца аренды до даты подписания Акта приема-передачи (возврата), по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды включительно (пункт 2.2 Договора). Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи (возврата), по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды, начисляется в дату подписания Сторонами такого акта.

4.6. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме и надлежащего указания реквизитов платежа в платежном поручении. Реквизиты платежа в платежном поручении считаются надлежаще указанными, если верно отражены номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который уплачивается арендная плата.

Если все реквизиты платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору. Если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает перечисленный платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам, начиная с арендных платежей, срок платежа по которым наступил ранее;

2) во вторую очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам;

3)в третью очередь погашаются обязательства по уплате неустойки, пени, иные финансовые претензии Арендодателя к Арендатору .

4.7. Арендатор несет бремя содержания Объекта аренды в течение всего Срока аренды.

Статья 5. Обязанности и права Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды в день подписания Акта приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору Арендодателем (пункт 2.1 Договора).

5.1.2. Не создавать Арендатору препятствий во владении Объектом аренды и его использовании в предусмотренных настоящим Договором целях.

5.1.3. Добросовестно участвовать в составлении и подписании актов приема-передачи, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2 настоящего Договора.

5.1.4. Осуществлять капитальный ремонт Объекта аренды за свой счет.

При необходимости проведения капитального ремонта уведомлять об этом Арендатора заблаговременно.

5.2. Арендодатель вправе:

5.2.1. Своевременно, не менее чем за 2 (два) рабочих дня, уведомив Арендатора, осуществлять в рабочее время проверку характера и условий использования Арендатором Объекта аренды, не нарушая при этом нормальный режим деятельности Арендатора. Беспрепятственно в присутствии Арендатора находиться на территории Объекта аренды с целью, оговоренной в настоящем пункте.

5.2.2. Принимать соответствующие меры по обеспечению надлежащей эксплуатации, технического обслуживания, ремонта Объекта аренды, в том числе систем, сетей и коммуникаций.

С этой целью вправе рекомендовать Арендатору соответствующие организации для заключения с ними договоров для решения Арендатором задач, указанных в пункте 5.3.4 настоящего Договора.

5.2.3. Принимать соответствующие адекватные меры по обеспечению сохранности Объекта аренды в случае возникновения угрозы его повреждения и (или) уничтожения.

5.3. Арендатор обязан:

5.3.1. Использовать Объект аренды в соответствии с его целевым назначением.

Предъявлять Арендодателю необходимые документы при осуществлении им действий, предусмотренных пунктом 5.2.1 настоящего Договора.

5.3.2. Своевременно и в полном объеме осуществлять уплату арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей в порядке, установленном Статьей 4 настоящего Договора.

5.3.3. Содержать Объект аренды в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными нормами, в технически нормальном состоянии.

Обеспечивать за свой счет содержание и уборку территории, непосредственно примыкающей к границам Объекта аренды (далее – **Прилегающая территория**), в пределах и порядке, устанавливаемых муниципальными нормативными правовыми актами. Любое коммерческое использование земельного участка, занимаемого Объектом аренды, Арендатору запрещено.

По окончании Срока аренды обеспечить осуществление финальной уборки Объекта аренды и Прилегающей территории и приведение Объекта аренды в состояние, пригодное для дальнейшей эксплуатации.

5.3.4. С целью обеспечения содержания Объекта аренды Арендатор обязуется с даты подписания Акта приема-передачи, по которому Арендодатель передает Арендатору Объект аренды:

А) оплачивать услуги/работы, связанные с обеспечением электричеством, водоснабжением, водоотведением, иными коммунальными услугами, с вывозом бытовых и производственных отходов Объекта аренды, услуги/работы, связанные с техническим обслуживанием/эксплуатацией (эксплуатационные расходы) Объекта аренды, ремонтом, техническим обслуживанием систем, сетей, коммуникаций относящихся к Объекту аренды;

Б) заключить и надлежащим образом исполнять соответствующие договоры, связанные с обеспечением Объекта аренды указанными выше услугами/работами, с поставщиками/исполнителями соответствующих услуг/работ;

В) предоставлять Арендодателю заверенные уполномоченным лицом Арендатора копии договоров, заключенных в соответствии с пп. Б) п. 5.3.4 настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня заключения таких договоров. В целях подтверждения надлежащего исполнения обязательств по вышеуказанным договорам ежеквартально не позднее 10 (Десятого) числа календарного месяца, следующего за оплаченным кварталом, предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении по оплате.

При нарушении установленных сроков предоставления надлежаще заверенных копий документов, предусмотренных настоящим пунктом Договора, уплатить штраф в размере 3 000 (Трех тысяч) рублей при предъявлении письменного требования Арендодателя об уплате указанных выше штрафных санкций.

Если в случае предъявления к Арендодателю со стороны третьих лиц (в том числе органов власти) требований об уплате штрафных санкций, о погашении задолженности по договорам, заключенным Арендатором в соответствии с положениями пункта 5.3.4. Договора, в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» вынуждено будет погасить образовавшуюся задолженность, уплатить штрафные санкции, то Арендатор обязуется возместить Обществу с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» причиненные убытки в срок, определенный соответствующим письменным требованием о возмещении убытков. В этом случае погашение указанной задолженности, уплата штрафных санкций Арендатора перед третьими лицами может осуществляться только за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ». При этом возмещение Обществу с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» причинённых убытков в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится Арендатором путем перечисления денежных средств на собственный расчетный счет Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

В случае если Арендатор в нарушение условий п. 5.3.4. настоящего Договора не заключит соответствующие договоры и/или не произведет оплату работ/услуг, предусмотренных п. 5.3.4. настоящего Договора, поставщикам/исполнителям соответствующих работ/услуг, Арендатор обязуется возместить Обществу с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» расходы, связанные с оплатой услуг/работ, предусмотренных п. 5.3.4. настоящего Договора, за период с даты передачи Арендатору Объекта аренды по Акту приема-передачи, указанному в п. 2.1. Договора, до даты возврата Арендодателю Объекта аренды по Акту приема-передачи (возврата), указанному в п.2.2. настоящего Договора. При этом возмещение указанных в настоящем абзаце расходов производится Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» об оплате указанных расходов путем перечисления денежных средств на собственный расчетный счет Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

5.3.4.1. Обеспечить охрану Объекта аренды и самостоятельно нести ответственность за сохранность всего имущества и денежных средств, находящихся на территории Объекта аренды, а также нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, на территории Объекта аренды.

5.3.4.2. Предоставить Арендодателю ежегодно в срок не позднее 30 марта года, следующего за отчетным, подписанные акты сверки за период с 01 января по 31 декабря отчетного года по договорам, заключенным Арендатором в соответствии с положениями пп. Б п. 5.3.4 настоящего Договора, а при расторжении (прекращении) Договора за период с 01 января по дату фактического возврата Объекта аренды в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты фактического возврата Объекта аренды Арендодателю.

5.3.5. Производить текущий ремонт Объекта аренды за свой счет.

Необходимость проведения текущего ремонта может устанавливаться как Арендатором самостоятельно, так и по обоснованному предписанию Арендодателя, при необходимости проведения неотложных ремонтных работ.

Перед проведением ремонта виды и объем работ, их смета согласовываются Арендодателем до начала работ.

В случае отказа Арендатора от проведения неотложных ремонтных работ настоящий Договор может быть расторгнут по соответствующему основанию, предусмотренному пунктом 3.2 Договора, и в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

В случае указанного отказа Арендодатель производит неотложные ремонтные работы, а также ремонтные работы по приведению Объекта аренды по окончании Срока аренды в нормальное состояние за свой счет, с возмещением расходов согласно пункту 5.3.12 настоящего Договора.

5.3.6. Письменно согласовать с Арендодателем осуществление неотделимых улучшений Объекта аренды, с указанием вида работ, срока их проведения и технических параметров. Неотделимые улучшения не подлежат компенсации со стороны Арендодателя.

В случае проведения указанных улучшений Объекта аренды без согласования с Арендодателем демонтировать их и привести Объект аренды в состояние, соответствующее первоначальному, до истечения Срока аренды своими силами и за свой счет.

5.3.7. Оповестить незамедлительно Арендодателя об угрозе повреждения или уничтожения Объекта аренды, об аварии (систем, сетей, коммуникаций и т.д.) или угрозе ее возникновения, произошедшей на Объекте аренды или на Прилегающей территории по вине Арендатора или в связи с осуществлением аренды, и принять незамедлительные, доступные и разумные меры по сбережению Объекта аренды, устранению аварий, их угрозы или последствий.

5.3.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта аренды в течение всего Срока аренды.

5.3.9. Устранять повреждения Объекта аренды, возникшие по вине Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц, и возмещать ущерб, причиненный Арендодателю по вине Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц, в течение Срока аренды, в полном объеме и в согласованные с Арендодателем сроки.

5.3.10. Возвратить Арендодателю Объект аренды в соответствии с порядком, установленным Статьей 2 настоящего Договора.

5.3.11. В случае проведения перепланировок и переоборудования Объекта аренды, производство которых требует получения разрешения/согласования уполномоченных государственных органов, получить соответствующее разрешение/согласование, а также письменное согласие Арендодателя до даты проведения таких работ.

5.3.12. Возместить затраты Арендодателя, произведенные им в соответствии с пунктом 5.3.5 настоящего Договора, в срок, определенный соответствующим письменным требованием Арендодателя о возмещении указанных расходов.

5.3.13. В случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

Уплата неустойки осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

5.3.14. В случае, если устранение повреждений Объекта аренды Арендодателя, возникшее в течение Срока аренды, происходит после истечения Срока аренды и возврата Объекта аренды по Акту приема-передачи, уплатить Арендодателю неустойку в размере 1000 (Одной тысячи) рублей в день. Неустойка уплачивается за период со дня, следующего за днем истечения Срока аренды, по день, когда устранение повреждений Объекта аренды принято Арендодателем по соответствующему акту, при этом в подписании такого акта Арендодателем не может быть необоснованно отказано.

Уплата неустойки осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

5.4. Арендатор вправе:

5.4.1. Устанавливать автономные системы сигнализации и иных систем обеспечения безопасности на Объекте аренды.

5.4.2. Оснащать Объект аренды необходимым для работы оборудованием.

5.4.3. Арендатор вправе предварительно письменно уведомив Арендодателя и получив согласование соответствующих органов власти, использовать как наружную (внешние стены, крыша), так и внутреннюю площадь здания или части здания для размещения указателей, вывесок и фирменной наружной рекламы, при этом Арендатор своими силами и за свой счет оформляет паспорта указателей, вывесок и фирменной наружной рекламы.

5.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Обеспечительный депозит

6.1. Сумма обеспечительного денежного депозита по настоящему Договору определяется исходя из размера арендной платы за 1 (Один) месяц, установленной в соответствии с пунктом 4.2. Договора (далее – Обеспечительный депозит), и составляет 200 000 (двести тысяч) рублей.

Арендатор обязуется оплатить Арендодателю Обеспечительный депозит в срок, не превышающий 10 (Десять) банковских дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

В случае внесения Арендатором Обеспечительного депозита в большем размере, чем предусмотрено в настоящем Договора, сумма переплаты засчитывается в счет Обеспечительного депозита по настоящему Договору, и Обеспечительный депозит устанавливается Сторонами в вышеуказанном случае равным оплаченной Арендатором сумме.

Арендатор принимает на себя обязательство при увеличении размера арендной платы, установленной в пункте 4.2. Договора, доплачивать сумму Обеспечительного депозита на сумму увеличения размера арендной платы в срок, не превышающий 10 (Десять) банковских дней со дня увеличения размера арендной платы, при этом заключения дополнительного соглашения не требуется. В случае изменения арендной платы в сторону уменьшения Обеспечительный депозит изменению не подлежит.

6.2. Обеспечительный депозит находится у Арендодателя в соответствии с условиями настоящего Договора без обязательства начислять проценты в пользу Арендатора в качестве обеспечения исполнения Арендатором его обязательств по Договору. Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного депозита:

- суммы задолженности Арендатора по уплате арендной платы,

- суммы неустойки, в том числе штрафов,

- суммы в счет возмещения документально подтвержденных расходов на ремонт Объекта аренды, в соответствии с условиями Договора,

- суммы любого документально подтвержденного ущерба, причиненного Арендатором Объекту аренды.

Обеспечительный депозит (или его соответствующая часть, которая не будет зачтена в счет уплаты арендной платы, и в счет возмещения иных расходов) возвращается Арендатору по окончании срока действия Договора после освобождения Арендатором и передачи Арендодателю Объекта аренды в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи (возврата) Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки.

6.3. В случае если Арендодатель в течение срока действия Договора производит удержание из суммы Обеспечительного депозита, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента предъявления письменного требования выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного депозита до размера, который был до проведения Арендодателем соответствующего удержания.

6.4. В случае, когда досрочное прекращение Договора произошло по вине Арендатора (в том числе при расторжении Договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным пунктом. 3.2. Договора, и/или при нарушении Арендатором срока уведомления о расторжении Договора, установленного в пункте 3.6.2. Договора, вся сумма Обеспечительного депозита остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

Статья 7. Изменение и дополнение Договора

7.1. В случае необходимости, определенной Сторонами совместно, в том числе по предложению одной из Сторон, в Договор вносятся соответствующие изменения и дополнения.

Изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме и вступают в силу как к Краткосрочному договору аренды с даты подписания уполномоченными представителями Сторон, а как к Долгосрочному договору аренды - с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

7.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.3. Стороны договорились соблюдать конфиденциальность в отношении всех сведений, содержащихся в настоящем Договоре и полученных по настоящему Договору.

7.4. Стороны обязаны извещать друг друга о реорганизации, об изменении своих наименований, руководителей, юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов незамедлительно, но не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента такого изменения. В случае возникновения спорных ситуаций, связанных с надлежащим уведомлением Сторон Сторона по настоящему Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре.

В случае реорганизации юридического лица, являющегося Стороной настоящего Договора, все его права и обязанности, вытекающие из положений настоящего Договора, переходят к его правопреемнику.

7.5. Признание недействительной по решению суда части настоящего Договора не влечет недействительности прочих его частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена без включения в него недействительной части.

Статья 8. Прочие условия.

8.1. Разрешение споров по настоящему Договору осуществляется с соблюдением досудебного претензионного порядка.

Проведение досудебного (претензионного) урегулирования спора ограничивается пятнадцатью календарными днями. Течение данного срока начинается со дня надлежащего предъявления претензии в письменной форме. Отсутствие ответа на предъявленную надлежащим образом претензию не продлевает срок претензионного урегулирования спора.

Судебное разрешение споров осуществляется в Арбитражном суде города Москвы.

8.2. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

8.3. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать иные действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора и/или привлеченных им третьих лиц, и при этом адресовать их Арендодателю, Арендодатель незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, который обязан оплатить не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента их предъявления такие штрафы в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

Статья 9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	Арендатор КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (ОАО)
Адрес местонахождения: 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, под. 9 Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1	Адрес местонахождения: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А Почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
ИНН/КПП 7703603950 / 770301001 ОГРН 5067746107391 Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 14.08.2006 г. р/с 40701810219000000043 Наименование банка: Филиал «АТБ» (ОАО) г. Москва к/с 30101810700000000709 БИК 044585709	ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации: 14 мая 2002 г. № 1307 Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серии 39 № 0000055 БИК: 042748701 к/с 30101810300000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ

От имени Арендодателя	От имени Арендатора
_____ Макрашов С.И.	_____ Соловьев С.П.

Приложение № 1
к договору аренды № ЖИ-1-[illegible] от «18» [illegible] 2014 г.

АКТ
приема – передачи

г. Балтийск «18» [illegible] 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого действует в качестве Агента **Общество с ограниченной ответственностью «Аверс»** (Агентский договор № ЖИ-1-[illegible] от [illegible] года), в лице директора Макрашова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» открытое акционерное общество, в лице Первого Заместителя Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Доверенности №2/4 от 30 декабря 2011 года, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем **Акт** или **настоящий Акт**, на основании договора аренды № ЖИ-1-[illegible] от «18» [illegible] 2014 г., именуемого в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял нижеуказанный Объект аренды:

Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв.м. Адрес (местоположение) : Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010507:8:3

2. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Объекту аренды не имеется.

3. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приему-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

4. Настоящий Акт подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

От имени Арендодателя:
_____ Макрашов С.И.

От имени Арендатора:
_____ Соловьев С.П.

11

Приложение № 2
к договору аренды № ЗЦЦ-1-ЗЦЦЦЦ от «13» ноября 2014 г.

«13» ноября 2014 года

АКТ
допуска к подготовительным работам

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого действует в качестве Агента **Общество с ограниченной ответственностью «Аверс»** (Агентский договор № ЗЦЦ-1-ЗЦЦЦЦ от 13 ноября 2014 года), в лице директора Макрушова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» открытое акционерное общество, в лице Первого Заместителя Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Доверенности №2/4 от 30 декабря 2011 года, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны,

составили настоящий акт допуска к подготовительным работам, именуемый в дальнейшем **Акт** или **настоящий Акт**, на основании Договора аренды № ЗЦЦ-1-ЗЦЦЦЦ от «13» ноября 2014 г., именуемого в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Арендатор в соответствии с настоящим Актом допускается Арендодателем к проведению необходимых подготовительных работ на Объекте аренды в целях дальнейшего осуществления коммерческой деятельности.

2. Настоящий Акт подписывается Сторонами одновременно с передачей Объекта аренды на основании Акта приема-передачи.

3. Подготовительные работы должны быть завершены с соблюдением срока, предусмотренного пунктом 2.1. Договора.

4. По окончании подготовительных работ на Объекте аренды Стороны подписывают Акт завершения подготовительных работ.

5. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

От имени Арендодателя:

Макрушов С.И.

От имени Арендатора:

Соловьев С.П.

12

Приложение № 3
к Договору аренды № ЮЛЛ-\-1ЭЭ1\9 от «13» мая 2014 г.

«____» _____ 2014 года

(ФОРМА)

АКТ
завершения подготовительных работ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого действует в качестве Агента **Общество с ограниченной ответственностью «Аверс»** (Агентский договор № _____ от _____ года), в лице директора Макрашова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» открытое акционерное общество, в лице Первого Заместителя Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Доверенности №2/4 от 30 декабря 2011 года, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны,

составили настоящий акт завершения подготовительных работ, именуемый в дальнейшем **Акт** или **настоящий Акт**, на основании Договора аренды №_____от «__» _____ 2014 г., именуемого в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что необходимые подготовительные работы на Объекте аренды завершены.
2. Объект аренды может использоваться Арендатором в целях дальнейшего осуществления коммерческой деятельности.
3. Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От имени Арендодателя:

_____

От имени Арендатора:

_____

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

От имени Арендодателя:

_____ Макрашов С.И.

От имени Арендатора

_____ Соловьев С.П.

13

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
13 (тринадцать) листов

От Арендатора	От Арендодателя
/Соловьев С.П./	/Махрашов С.Н./

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года

г. Москва «27» ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.1 Договора в новой редакции:
«3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 29 ноября 2024 года включительно.
Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.
В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.».

2. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 4.8. следующего содержания:
«4.8. В случае перехода прав Арендодателя по настоящему Договору к новому Арендодателю, не являющемуся плательщиком НДС, суммы платежей Арендатора по настоящему Договору (арендной платы, Обеспечительного депозита) пересмотру не подлежат и уплачиваются Арендатором без НДС в размере равном соответствующим платежам, указанным в настоящем Договоре с учетом НДС. Подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору об этом не требуется.».

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и применяется к отношениям Сторон с даты его подписания Сторонами.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

6. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр 1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000[illegible]
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя

_____ Осипов Д.Б.
м.п.

Арендатор
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
ИНН: 3906098008 КПП: 390601001
ОГРН 1023900000080
Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307
БИК: 042748701
к/с 30101810800000000701 в [illegible]
Калининградской области [illegible] ГУ ЦБ РФ

От имени Арендатора

_____ Соло[illegible]
м.п.

Тк. МН-2-271119 В от 27.11.201[illegible]

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года

г. Москва «03» сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 августа 2020 года по 30 сентября 2020 года (обе даты включительно) изменить размер Арендной платы по Договору, установив его из расчета 262 049,09 (Двести шестьдесят две тысячи сорок девять 09/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.08.2020 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изложенных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail ok@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107591
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

_____ Осипов Д.Б.
м.п.

Арендатор
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
ИНН: 3906098008 КПП: 390601001
ОГРН 1023900000080
Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307
БИК: 042748701
к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ

От имени Арендатора:

_____ Соловьев С.П.
м.п.

бг МН-3-030920 от 03.09.2020

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года

г. Москва «22» мая 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 мая 2020 года по 30 июня 2020 года (обе даты включительно) изменить размер Арендной платы по Договору, установив его из расчета 262 049,09 (Двести шестьдесят две тысячи сорок девять 09/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.05.2020 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изменяемых настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail: uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

_____ Осипов Д.Б.

М.П.

Арендатор
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
ИНН: 3906098008 КПП: 390601001
ОГРН 1023900000080
Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307
БИК: 042748701
к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ

От имени Арендатора:

_____ Соловьев С.П.

вх.МН-4-220520В от 22.05.2020

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года

г. Москва «21» 12 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Первого заместителя генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Богинского Павла Романовича, действующего на основании Доверенности от 05.12.20219 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2019-5-2505, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению с 01 января 2022 года изложить пункт 4.2 Договора в новой редакции:

«4.2. Арендная плата по настоящему договору составляет:

- в период с 01 января 2022 года по 31 мая 2022 года (включительно) - 342 301,63 (Триста сорок две тысячи триста один 63/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01 июня 2022 года - 396 349,23 (Триста девяносто шесть тысяч триста сорок девять 23/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

Ежегодно 01 декабря, начиная с 01 декабря 2022 года, размер арендной платы подлежит ежегодной индексации (автоматическому увеличению) на 10% от последнего установленного размера арендной платы. Дополнительного документального согласования Сторонами ежегодной индексации арендной платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, не требуется.».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется с отношениям Сторон с 01.01.2022 года.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail: uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906998008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810000000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: Богинский П.Р.	От имени Арендатора: Соловьев С.П.

к Дп. МН-4-88122 1 от 21. 12. 2021

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года

г. Москва «18» 07 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению с 01 июля 2021 года изложить пункт 4.2 Договора в новой редакции:

«4.2. Арендная плата по настоящему договору составляет:

- в период с 01 июля 2021 года по 31 декабря 2021 года (включительно) - 324 285,75 (Триста двадцать четыре тысячи двести восемьдесят пять 75/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;

- в период с 01 января 2022 года по 31 мая 2022 года (включительно) - 360 317,50 (Триста шестьдесят тысяч триста семнадцать 50/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;

- с 01 июня 2022 года - 396 349,23 (Триста девяносто шесть тысяч триста сорок девять 23/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

Ежегодно 01 декабря, начиная с 01 декабря 2022 года, размер арендной платы подлежит ежегодной индексации (автоматическому увеличению) на 10% от последнего установленного размера арендной платы. Дополнительного документального согласования Сторонами ежегодной индексации арендной платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, не требуется.».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.07.2021 года.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изменяемых настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail: uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: Осипова С.П.	От имени Арендатора: Соловьев С.П.

Вх. МН-4-190716 от 29.07.2021

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года

г. Москва «14» 01 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 января 2021 года по 30 июня 2021 года (обе даты включительно) изменить размер Арендной платы по Договору, установив его из расчета 310 000 (Триста десять тысяч 00/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.01.2021 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000

От имени Арендодателя:

м.п.

Арендатор
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
ИНН: 3906098008 КПП: 390601001
ОГРН 1023900000080
Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307
БИК: 042748701
к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ

От имени Арендатора:

Соловьев С.П.

м.п.

Вх. ДМН-12-140121В от 14.01.2021

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года

г. Москва «10» 11 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-181114 от 18 ноября 2014 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 октября 2020 года по 30 ноября 2020 года (обе даты включительно) изменить размер Арендной платы по Договору, установив его из расчета 294 805,22 (двести девяносто четыре восемьсот пять 22/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.10.2020 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изменяемых настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail: uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810[illegible]23	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: [illegible] Д.Б.	От имени Арендатора: Председатель Правления Соловьев С.П.

бл. МН-1-1011208 от 10.11.2020

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «24» 08 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице заместителя генерального директора Черняевой Светланы Викторовны, действующей на основании Доверенности от 19 июля 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-5-1205, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор,** в лице Заместителя Председателя Правления Красюка Дмитрия Викторовича, действующего на основании доверенности № 11/2 от 29.04.2022 г., с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок действия Договора, изложив пункт 3.1 Договора в новой редакции:

«3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 20 июля 2023 года (включительно).

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 21.08.2022 года.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон. При этом два экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: _____ Черняева С.В. м.п.	От имени Арендатора: _____ Красюк Д.В. м.п.

Ко ДМН-1-240922В от 24.08.2022

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «23» 11 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», 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 Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-4-1192, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 января 2023 года по 30 июня 2023 года (обе даты включительно) изменить размер Арендной платы по Договору, установив его из расчета 60 000,00 (Шестьдесят тысяч 00/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

С 01 июля 2023 года размер Арендной платы по Договору определяется из расчета 98 268,41 (Девяносто восемь тысяч двести шестьдесят восемь 41/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.01.2023 года.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон. При этом два экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: Черняева С.В. м.п.	От имени Арендатора: Соловьев С.П. м.п.

Дс. МН-1-171128 от 17.11.2022
ЭДО 17.11.2022 - 18:45

Договор аренды № МИ-1-230916

г. Москва «23» сентября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемый в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева С.П., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили Договор аренды № МИ-1-230916, именуемый в дальнейшем **Договор** или **настоящий Договор**, о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду (во временное возмездное владение и пользование) за плату недвижимое имущество (далее по тексту – Объект аренды), а Арендатор обязуется принять Объект аренды, своевременно и надлежащим образом вносить арендную плату и выполнять другие обязательства, предусмотренные Договором.

Характеристики Объекта аренды: Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А., а2). Площадь: общая 39,6 кв.м, Этаж: 1; Адрес: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом 40-50; кадастровый (или условный) номер: 39-39-01/306/2008-887.

Схема расположения Объекта аренды указана в **Приложении № 1** к Договору.

Стороны признают все приведенные в настоящем Договоре характеристики достаточными для однозначного определения предмета настоящего Договора.

1.2. Объект аренды принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (**Приложение № 6** к Договору).

Доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» на основании Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188 с внесенными изменениями и дополнениями.

1.3. Объект аренды передается Арендатору для использования в целях размещения офиса банка.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Объект аренды на момент подписания настоящего Договора в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременен правами третьих лиц, за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

1.5. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи вышеназванного паевого инвестиционного фонда.

1.6. Передача Арендатором Объекта аренды полностью или частично в субаренду и/или передача Арендатором своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Статья 2. Порядок передачи и возврата Объекта аренды

2.1. Объект аренды передается в аренду Арендатору и возвращается Арендодателю по окончании срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (далее – **Акт приема-передачи**). Акты приема-передачи после их подписания являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

Арендодатель обязуется передать Арендатору Объект аренды в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты Арендатором Обеспечительного депозита в соответствии с пунктом 5.1. Договора.

Акт приема-передачи, по которому передается Объект аренды Арендатору, составляется в момент фактической передачи Объекта аренды (по форме **Приложения № 2** к Договору).

В период с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи и до истечения 2 (Двух) календарных месяцев со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендатор вправе проводить необходимые мероприятия по подготовке Объекта аренды в целях его дальнейшего использования.

2.2. Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется Арендатором заблаговременно до дня прекращения срока, указанного в пункте 3.1. Договора и при соблюдении условий настоящего Договора подписывается Сторонами в дату окончания срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения/прекращения настоящего Договора, Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется Арендатором в сроки, установленные Сторонами в

дополнительном соглашении либо в соглашении о расторжении настоящего Договора, и подписывается в последний день срока действия настоящего Договора (пункт 3.1. настоящего Договора).

Обязанность по составлению и передаче Арендодателю Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, лежит на Арендаторе.

Арендатор обязан передать Объект аренды Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа, освобожденный от какого-либо оборудования и инвентаря, смонтированного, установленного или находящегося на Объекте аренды для цели его разрешенного использования и/или иных вещей Арендатора и/или третьих лиц. Арендодатель вправе рассматривать оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжаться им по своему усмотрению.

2.3. По окончании срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, а также при прекращении настоящего Договора по другим основаниям, Стороны оценивают состояние Объекта аренды с учетом нормального износа и, в случае ухудшения состояния Объекта аренды по вине Арендатора в размере большем, чем нормальный износ, определяют сумму убытков Арендодателя, которая складывается из расходов Арендодателя по приведению Объекта аренды в надлежащее состояние и упущенной выгоды от неполучения Арендной платы за период проведения ремонта Объекта аренды (далее – «Сумма убытков»). Данная сумма фиксируется в двустороннем соглашении между Арендатором и Арендодателем.

В случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения, Арендодатель привлекает независимого эксперта для оценки убытков Арендодателя. Результаты экспертизы являются окончательными, расходы по проведению такой экспертизы ложатся на Арендатора в случае, если состояние Объекта аренды ухудшилось в размере большем, чем нормальный износ, по вине Арендатора. В случае если ухудшение Объекта аренды произошло по причинам, не зависящим от Арендатора, расходы по проведению экспертизы несет ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

Арендодатель выставляет Арендатору счет для оплаты Суммы убытков.

Арендодатель вправе самостоятельно совершить указанные в настоящем пункте Договора работы по приведению Объекта аренды в надлежащее состояние за счет средств Обеспечительного депозита, переданного Арендатором в порядке, предусмотренном пунктом 5.1. настоящего Договора.

Статья 3. Действие Договора. Срок аренды

3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 20 августа 2021 года включительно (далее - Долгосрочный договор аренды).

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами и до даты его государственной регистрации настоящий Договор одновременно считается заключенным как Краткосрочный договор аренды на срок 360 (Триста шестьдесят) дней. В случае если в течение 360 (Трехсот шестидесяти) дней с момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как Краткосрочный договор аренды автоматически пролонгируется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тех же условиях на тот же срок – 360 (Триста шестьдесят) дней. Автоматическая пролонгация настоящего Договора как Краткосрочного договора аренды на тех же условиях на тот же срок возможна не более чем до 20 августа 2021 года включительно.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор как Долгосрочный договор аренды вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а как Краткосрочный договор аренды – со дня его подписания Сторонами.

Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для осуществления государственной регистрации Договора. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора оплачивается Арендатором. Арендатор, на основании выданной Арендодателем доверенности, своими силами и за свой счет получает Кадастровый паспорт на Объект аренды, необходимый для осуществления действий по государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

3.2.1. неуплаты Арендатором арендной платы в установленных настоящим Договором размерах или иных денежных средств, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после того, как Арендодатель передал Арендатору письменное уведомление о такой неуплате;

3.2.2. систематического нарушения Арендатором сроков внесения любой из частей арендной платы в установленных настоящим Договором размерах или иных сумм, подлежащих уплате по настоящему Договору, при этом для целей настоящего Договора систематическим считается нарушение сроков оплаты 2 (Два) раза или более в течение календарного года;

3.2.3. нецелевого использования Объекта аренды;

3.2.4. проведения ремонтно-строительных или иных существенных работ на Объекте аренды, ощутимых и/или необратимых улучшений Объекта аренды без предварительного письменного согласования таких работ с Арендодателем, а также проведенные работ, не соответствующих требованиям, установленным в Проекте (Приложение № 3 к Договору);

3.2.5. неполучения предусмотренных действующим законодательством разрешений/согласований уполномоченных органов государственной власти на проведение перепланировок и переоборудования Объекта аренды, в сроки, установленные п. 6.3.5. Договора;

3.2.6. уничтожения Объекта аренды и/или части Объекта аренды;

3.2.7. передачи Объекта аренды в субаренду и/или передачи своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам в нарушение пункта 1.6. настоящего Договора, передачи права аренды в залог, в уставный капитал или иного обременения права по настоящему Договору;

3.2.8. Арендатор отказывается или уклоняется от приемки Объекта аренды по Акту приема-передачи после того, как Арендодатель сообщит Арендатору о готовности передать Объект аренды, на 5 (пять) и более календарных дней;

3.2.9. нарушения Арендатором срока внесения оплаты (доплаты) Обеспечительного депозита в соответствии с пунктами 5.1., 5.3. Договора, на 5 (пять) и более календарных дней;

3.2.10. отзыва или отказа в выдаче или возобновлении лицензии или другого разрешения, необходимого для осуществления деятельности Арендатора;

3.2.11. возбуждение в отношении Арендатора процедуры несостоятельности (банкротства);

3.3. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2. настоящего Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая по истечении 10 (Десяти) календарных дней со дня направления Арендодателем заказным письмом Арендатору уведомления об отказе от исполнения Договора, либо с даты передачи уведомления под роспись представителю Арендатора.

3.4. По истечении 24 (Двадцати четырех) календарных месяцев с даты заключения настоящего Договора, каждая из Сторон вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора по своей инициативе, без обоснования причин такого отказа, в любое время, направив соответствующее письменное уведомление другой Стороне не позднее, чем за 2 (Два) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

3.5. В случае расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 3.2-3.4 настоящего Договора, обязательства считаются прекращенными с даты расторжения настоящего Договора. Данное условие не распространяется на обязательства о взаиморасчетах, по возврату Арендатором Арендодателю Объекта аренды и иные обязательства, которые вытекают из настоящего Договора и которые будут предусмотрены уведомлением об отказе от исполнения настоящего Договора. Такие обязательства считаются прекращенными с момента их надлежащего исполнения соответствующей Стороной.

3.6. В случае расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 3.2 - 3.4 настоящего Договора:

- Арендатор не вправе требовать от Арендодателя заключения договора аренды на новый срок;

- Арендатор не вправе требовать от Арендодателя возмещения стоимости Подготовительных работ, произведенных в порядке, предусмотренном настоящим Договором, а также всех иных затрат Арендатора, связанных с арендой помещений.

3.7. Если Арендатор в нарушение своих обязательств в дату окончания срока аренды (пункт 3.1. настоящего Договора) не представляет акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю (пункт 2.2. настоящего Договора) и продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока настоящего Договора, настоящий Договор считается возобновленным на неопределенный срок. При этом с даты возобновления настоящего Договора на неопределенный срок, Арендодатель вправе увеличить в два раза размер Базовой части арендной платы, указанный в пункте 4.2.1. настоящего Договора, направив письменное уведомление Арендатору. Подписания дополнительного соглашения об увеличении Базовой части арендной платы в установленном в настоящем пункте размере не требуется, к начислению арендной платы в увеличенном размере начинается в порядке и сроки, указанные в уведомлении Арендодателя.

3.8. В случае если Арендатор в соответствии со ст. 621 ГК РФ, при условии надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору, решит использовать преимущественное право на заключение Договора на новый срок на тех же условиях, он обязан направить в адрес Арендодателя уведомление в письменном виде в срок не позднее, чем за 60 дней до дня окончания срока действия настоящего Договора.

Статья 4. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов

4.1. Арендная плата включает в себя плату за пользование Объектом аренды, расходы по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, за исключением вывоза отходов/мусора от деятельности Арендатора на Объекте аренды, стоимость коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), стоимость услуг по уборке и содержанию Приломовой территории многоквартирного дома в отношении Объекта аренды и общего имущества многоквартирного дома и состоит из:

- Базовой части арендной платы;
- Переменной части арендной платы.

4.2. *Базовая часть арендной платы*

4.2.1. Размер Базовой части арендной платы по настоящему Договору составляет:

- Начиная с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды и до истечения двух месяцев с указанной даты - 30 000 (Тридцать тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с третьего месяца срока аренды - 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная со второго года срока аренды 66 000 (Шестьдесят шесть тысяч) рублей за весь Объект

аренды в месяц, в том числе НДС 18%;

- Начиная с третьего года срока аренды – 72 600 (Семьдесят две тысячи шестьсот тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с четвертого года срока аренды – 79 860 (Семьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с пятого года срока аренды – 87 846 (Восемьдесят семь тысяч восемьсот сорок шесть) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%.

4.2.2. Базовая часть арендной платы вносится не позднее 5 (Пятого) числа оплачиваемого месяца аренды, если иное не установлено настоящим Договором, без выставления счета Арендодателем.

Первый платеж в счет внесения Базовой части арендной платы, подлежащей уплате в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора, производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды.

Размер последнего платежа в счет Базовой части арендной платы рассчитывается по фактическому количеству календарных дней аренды с первого числа последнего месяца аренды до даты подписания Акта приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды включительно (пункт 2.2 Договора).

4.2.3. Базовая часть арендной платы, уплачивается до дня фактического возврата Арендатором Объекта аренды Арендодателю по Акту приема-передачи. Обязанность уплачивать арендную плату сохраняется и в случае, если оформление Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, происходит после истечения срока аренды, с учетом положения пункта 3.7. Договора.

Базовая часть арендной платы за неполный месяц аренды рассчитывается исходя из суммы ежемесячной Базовой части арендной платы в текущем месяце пропорциональную количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

По окончании срока действия (досрочном расторжении) Договора соответствующая часть арендной платы, ранее внесённой Арендатором по настоящему Договору, которая не была зачтена в счет уплаты платежей, предусмотренных Договором, возвращается Арендатору после освобождения Арендатором, передачи Арендодателю Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки взаиморасчетов в течение 10 (Десяти) банковских дней. При наличии задолженности по арендной плате и иным предусмотренным Договором платежам Арендатор не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, должен оплатить имеющуюся задолженность.

4.3. Переменная часть арендной платы

4.3.1. Переменная часть арендной платы рассчитывается следующим образом:

- при наличии на Объекте аренды счетчиков потребления конкретных видов коммунальных услуг (для коммунальных услуг, учет потребления которых производится на основании приборов учета (счетчиков). Переменная часть арендной платы определяется на основании их показаний и действующих тарифов, установленных соответствующими организациями - поставщиками услуг;

- в отношении коммунальных услуг, счетчики потребления которых на Объекте аренды не установлены, а также в отношении эксплуатационных расходов (услуги по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования общедомового назначения, капитальному ремонту многоквартирного жилого дома), Переменная часть арендной платы рассчитывается пропорционально площади Объекта аренды к площади помещений, по которые выставлены счета организаций, предоставляющих соответствующие услуги.

При расчете размера Переменной части арендной платы учитываются показания счетчиков/тарифы и счета, выставленные организациями-поставщиками соответствующих услуг, при отсутствии счетчиков (далее – Счета поставщиков услуг), за календарный месяц, предшествующий оплачиваемому. В связи с тем, что показания счетчиков/тарифы и Счета поставщиков услуг за период, предшествующий подписанию Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды Арендатору, не учитываются по настоящему Договору, то за оставшиеся календарные дни месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи Объекта аренды Арендатору, Переменная часть арендной платы не начисляется. При расторжении/прекращении срока действия Договора Арендатор осуществляет уплату Переменной части арендной платы в следующем порядке: за последний месяц аренды на основании показаний счетчиков/тарифов и Счетов поставщиков услуг за предшествующий календарный месяц и по показаниям счетчиков/тарифов и Счетов поставщиков услуг за фактически потребленные услуги в текущем (последнем) месяце.

При отсутствии на момент подписания акта приема-передачи о возврате Объекта аренды показаний счетчиков/тарифов и (или) Счетов поставщиков услуг за потребленные услуги в текущем (последнем) месяце аренды (в предшествующем календарном месяце), Арендодатель при расчете Переменной части арендной платы в соответствии с вышеуказанным порядком, учитывает последние имеющиеся данные счетчиков/тарифов и (или) Счета поставщиков услуг. При этом если последний месяц аренды составляет полный календарный месяц, то потребленные услуги за текущий (последний) месяц учитываются за полный календарный месяц, если последний месяц аренды составляет неполный календарный месяц - пропорциональную количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

4.3.2. Переменная часть арендной платы за текущий месяц уплачивается Арендатором ежемесячно после получения Арендодателем расчетных документов за предшествующий месяц по оказанным услугам от организаций - поставщиков соответствующих услуг, на основании счета, выставленного Арендодателем. Оплата производится не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты получения счета, выставленного Арендодателем. Счет

на оплату Переменной части арендной платы направляется Арендатору по электронной почте по адресам makarova@energotransbank.com, kudinova@energotransbank.com, prilutsky@energotransbank.com с последующим предоставлением оригинала такого счета в течение 10 (Десяти) рабочих дней на почтовый адрес Арендатора, указанный в Договоре. Срок оплаты счета рассчитывается с даты направления его Арендодателем по электронной почте с отчетом о доставке адресату.

4.3.3. Состав коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, входящих в Переменную часть арендной платы, устанавливает Сторонами в Приложении № 4 к Договору. Одновременно с подписанием настоящего Договора Сторонами подписывается акт по разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором (Приложение № 5).

4.4. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме и надлежащего указания реквизитов платежа в платежном поручении. Реквизиты платежа в платежном поручении считаются надлежаще указанными, если верно отражены номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя.

4.5. При наличии задолженности Арендатора по уплате любого из платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также в случае, если в назначении платежа в платежном поручении Арендатора неверно указаны период оплаты или номер и дата договора, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору, независимо от указаний о назначении платежа в платежном поручении. Если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает соответствующий платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашаются обязательства по уплате неустойки, пени, иных финансовых претензий Арендодателя к Арендатору;

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам и по восстановлению суммы Обеспечительного депозита (пункт 5.3 Договора), начиная с арендных и иных платежей, срок платежа по которым наступил ранее;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным и иным платежам.

4.6. Арендная плата начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендодатель передает Арендатору Объект аренды, и месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объекты аренды, если такие месяцы являются неполными. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору (если такой месяц является неполным), начисляется в последний рабочий день месяца аренды. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды, начисляется в дату подписания Сторонами такого акта.

Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Все расчеты между Сторонами по настоящему Договору осуществляются в рублях.

Уплата арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

Статья 5. Обеспечительный депозит

5.1. Сумма обеспечительного денежного депозита (далее – Обеспечительный депозит) по настоящему Договору составляет:

- Начиная с даты подписания Сторонами настоящего Договора – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная со второго года срока аренды – 132 000 (Сто тридцать две тысячи) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная с третьего года срока аренды – 145 200 (Сто сорок пять тысяч двести) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная с четвертого года срока аренды – 159 720 (Сто пятьдесят девять тысяч семьсот двадцать) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная с пятого года срока аренды – 175 692 (Сто семьдесят пять шестьсот девяносто два) рубля, в том числе НДС 18%.

Арендатор обязуется оплатить Арендодателю Обеспечительный депозит в срок, не превышающий 5 (Пять) банковских дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора. Арендатор обязуется доплачивать Обеспечительный депозит до размера, установленного в настоящем пункте 5.1. Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его изменения.

5.2. Обеспечительный депозит находится у Арендодателя в соответствии с условиями настоящего Договора без обязательства начислять проценты в пользу Арендатора в качестве обеспечения исполнения Арендатором его обязательств по Договору. Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного депозита:

- суммы задолженности Арендатора по уплате арендной платы,
- суммы неустойки, в том числе штрафов,

- суммы в счет возмещения расходов на ремонт Объекта аренды, в соответствии с пунктом 2.3. Договора,
- суммы любого ущерба, причиненного Арендатором Объекту аренды (Зданию).

Обеспечительный депозит (или его соответствующая часть, которая не будет зачтена в счет уплаты арендной платы, и/или в счет возмещения иных расходов и платежей по Договору) возвращается Арендатору по окончании срока действия Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней после осуществления государственной регистрации прекращения настоящего Договора аренды, снятия обременения с Объекта аренды и получения Арендодателем экземпляра соответствующего документа об этом, при условии подписания Сторонами акта сверки взаимных расчетов.

5.3. В случае если Арендодатель в течение срока действия Договора производит удержание из суммы Обеспечительного депозита, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предъявления письменного требования выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного депозита до размера, который был до проведения Арендодателем соответствующего удержания.

5.4. В случае, когда досрочное прекращение Договора произошло по вине Арендатора (в том числе при расторжении Договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным пунктом. 3.2. Договора) или инициативе Арендатора при нарушении срока, установленного в пункте 3.4 Договора, вся сумма Обеспечительного депозита остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

Статья 6. Обязанности и права Сторон

6.1. **Арендодатель обязан:**

6.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды в день подписания Акта приема-передачи.

6.1.2. Не создавать Арендатору препятствий во владении Объектом аренды и его использовании в предусмотренных настоящим Договором целях.

6.1.3. Добросовестно участвовать в составлении и подписании Актов приема-передачи, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2. настоящего Договора.

6.1.4. Осуществлять по мере необходимости капитальный ремонт Объекта аренды. При необходимости проведения капитального ремонта уведомлять об этом Арендатора заблаговременно.

6.1.5. Предоставить Арендатору нотариальные копии следующих документов:

- Правила Доверительного управления ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» со всеми изменениями;
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 14.08.2006 г. ;
- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 15.08.2012 г. ;
- Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения;
- Решение № 1 от 04.08.2006 г.;
- Протокол от 30.09.2015 г.;
- Протокол от 07.08.2012 г.;
- Протокол от 24.05.2013 г. ;
- Протокол от 20.05.2016 г.
- Устав ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

6.2. **Арендодатель имеет право:**

6.2.1. Осуществлять в рабочее время проверку характера и условий использования Арендатором Объекта аренды. Беспрепятственно в присутствии Арендатора находиться на Объекте аренды с целью, оговоренной в настоящем пункте, а также для осуществления мер, предусмотренных пунктом 6.2.4 Договора.

6.2.2. Принимать соответствующие меры по обеспечению надлежащей эксплуатации, технического обслуживания, ремонта Объекта аренды, в том числе систем, сетей и коммуникаций.

6.2.3. Применять соответствующие адекватные меры по обеспечению сохранности Имущества Арендодателя в случае возникновения угрозы повреждения и (или) уничтожения Имущества Арендодателя.

6.2.4. Запретить доступ Арендатора на территорию Объекта аренды, прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг на Объекте аренды в случае задержек любых платежей по настоящему Договору со стороны Арендатора до полного внесения всех неустоек и штрафов за просрочку, оговоренных настоящим Договором, а также всех иных применимых сумм, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору, а также осуществлять любые иные права, предоставленные Арендодателю по настоящему Договору или в соответствии с действующим законодательством. Во избежание сомнений, такое приостановление предоставления услуг Арендодателя по содержанию Объекта аренды и отказ допустить Арендатора на Объект аренды не является нарушением настоящего Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя предоставлять Арендатору услуги по содержанию Здания и Объекта аренды в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором своей обязанности по уплате Арендной платы и/или иных платежей по Договору и не подлежит исполнению до тех пор, пока соответствующие платежи не будут надлежащим образом уплачены. Право Арендодателя прекратить полностью или частично предоставление услуг по содержанию Здания и Объекта аренды и отказаться допустить Арендатора на Объект аренды в соответствии с данным пунктом не ограничивает право Арендодателя расторгнуть настоящий Договор.

6.3. **Арендатор обязан:**

6.3.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целями, определенными пунктом 1.3 настоящего Договора.

6.3.2. Своевременно и в полном объеме осуществлять уплату арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей в порядке, установленном Договором.

6.3.3. Содержать Объект аренды в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными нормами, в технически нормальном состоянии.

6.3.4. Письменно согласовать с Арендодателем осуществление как отделимых, так и неотделимых улучшений Объекта аренды, с указанием вида работ, срока их проведения и технических параметров. Неотделимые улучшения безвозмездно переходят в собственность Арендодателя после прекращения настоящего Договора. Стоимость Неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в течение срока действия Договора не подлежит компенсации Арендодателем ни при каких обстоятельствах.

В случае проведения улучшений Объекта аренды без согласования с Арендодателем демонтировать их и привести Объект аренды в состояние, соответствующее первоначальному, до истечения Срока аренды своими силами и за свой счет.

Работы Арендатора должны выполняться в соответствии с требованиями норм и правил, действующих на территории РФ, а также с Правилами (Приложение № 3 к Договору). Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Объекту аренды назначенными им подрядчиками.

Выполнение Арендатором на Объекте аренды работ по Переустройству и/или Перепланировке без получения предварительного письменного согласия Арендодателя не допускается. В любом случае согласие Арендодателя на выполнение Арендатором за счет собственных средств работ по Перепланировке и/или Переустройству Помещения не является основанием для возмещения Арендодателем Арендатору стоимости произведенных Арендатором отделимых и неотделимых улучшений.

В ходе проведения работ Арендатор обязан:

• не причинять Арендодателю, Зданию или прилегающей недвижимости вреда, неудобств или помех;

• по требованию Арендодателя предоставить Арендодателю право доступа на территорию Объекта аренды в присутствии своих представителей с целью проверки проведения работ, проведения испытаний инженерных сетей и оборудования, находящихся в границах Объекта аренды;

• возместить Арендодателю ущерб, причиненный Объекту аренды работами Арендатора;

• по завершении работ представить Арендодателю дополнительную документацию в отношении выполненных на территории Объекта аренды работ, в том числе перечень и характеристики установленного оборудования, на бумажном носителе и на электронном носителе.

6.3.5. В случае проведения перепланировок и переоборудования Объекта аренды, производство которых требует получения разрешения/согласования уполномоченных государственных органов, получить соответствующее разрешение/согласование до даты проведения таких работ.

Арендатор обязуется узаконить перепланировку и/или переоборудование Объекта аренды путем оформления перепланировки за свой счет в течение шести месяцев с даты подписания Договора. При этом, Арендатор обязуется передать Арендодателю все необходимые документы, подтверждающие проведение перепланировки и/или переоборудования Объекта аренды в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанных документов.

Все ремонтно – строительные работы в случае проведения перепланировок и переоборудования Объекта аренды должны проводиться Арендатором с привлечением проектных организаций, подрядчиков, которые являются членами СРО. При этом Арендатор передает Арендодателю в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня заключения соответствующего договора с проектной организацией, подрядчиком, заверенные Арендатором копии таких договоров и нотариально заверенные копии учредительных документов на указанные организации.

6.3.6. Оповестить незамедлительно Арендодателя об угрозе повреждения или уничтожения имущества Арендодателя, об аварии (системы, сетей, коммуникаций и т.д.) или угрозе ее возникновения, произошедшей в Объекте аренды или на прилегающей территории по вине Арендатора или в связи с осуществлением аренды, и принять незамедлительные, доступные и разумные меры по сбережению имущества Арендодателя, устранению аварии, ее угрозы или ее последствий.

6.3.7. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества Арендодателя в течение всего срока аренды.

6.3.8. Устранять повреждения имущества Арендодателя и возмещать ущерб, причиненный Арендодателю в течение срока аренды, в полном объеме и в согласованные с Арендодателем сроки.

6.3.9. Возвратить Арендодателю Объект аренды в соответствии с порядком, установленным Статьей 2 настоящего Договора.

6.3.10. В случае просрочки возврата Объекта аренды после истечения срока аренды, а при досрочном расторжении/прекращении Договора – после согласованного Сторонами срока возврата Объекта аренды, выплачивать Арендодателю все платежи, предусмотренные настоящим Договором, по дату фактического возврата Объекта аренды, с учетом положений п.3.7. настоящего Договора.

6.3.11. В случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,3 % от суммы долга за каждый день просрочки, а в случае просрочки более чем на 7 (семь) рабочих дней, - дополнительно к указанной неустойке, штраф в размере 15 000 (Пятнадцати тысяч) рублей.

Уплата неустойки, в том числе штрафа, осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3.12. В случае, если устранение повреждений имущества Арендодателя, возникшее в течение срока аренды, происходит после истечения срока аренды, уплатить Арендодателю неустойку в размере 5000 (Пять

тысяч) рублей в день. Неустойка уплачивается за период со дня, следующего за днем истечения срока аренды, по день, когда устранение повреждений имущества Арендодателя принято Арендодателем по соответствующему акту. Уплата неустойки осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3.13. За свой счет обеспечивать все необходимое обслуживание и текущий ремонт Объекта аренды: отделка, любые дополнительные работы, любое оснащение Объекта аренды, а также поддерживать Объект аренды в надлежащем состоянии в течение всего срока аренды.

6.3.14. Обеспечить охрану Объекта аренды и самостоятельно нести ответственность за сохранность всего имущества и денежных средств, находящихся на территории Объекта аренды, а также нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, на территории Объекта аренды.

6.3.15. Содержать Объект аренды в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными нормами, в технически нормальном состоянии.

Обеспечивать содержание и уборку территории, непосредственно примыкающей к границам Объекта аренды (далее – Прилегающая территория), в пределах и порядке, устанавливаемых муниципальными нормативными правовыми актами. Любое коммерческое использование земельного участка, занимаемого Объектом аренды, Арендатору запрещено.

По окончании Срока аренды обеспечить осуществление финальной уборки Объекта аренды и Прилегающей территории и приведение Объекта аренды в состояние, пригодное для дальнейшей эксплуатации в состоянии, в котором Объект аренды был передан Арендатору, с учетом неотделимых улучшений, произведенных в течение срока аренды и письменно согласованных Арендодателем, с учетом нормального износа, и за исключением отделимых улучшений.

Ответственность за надлежащую техническую эксплуатацию и пожарную безопасность Объекта аренды (его инженерного оборудования) Арендатор несет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, если иное не будет установлено соглашением Сторон.

Арендатор обязан:

- назначить Приказом лицо, прошедшее соответствующее обучение, ответственное за противопожарное состояние Объекта аренды и проведение эвакуации людей;
- проводить обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности и действиям в случае чрезвычайной ситуации за свой счет согласно установленным требованиям соответствующих инстанций;
- оснастить Объект аренды необходимыми средствами пожаротушения, имеющими соответствующие сертификаты;
- заблаговременно согласовывать с пожарной охраной все пожароопасные, ремонтно-строительные и иные работы, влияющие на пожарную безопасность Объекта аренды.

6.3.16. В случае проведения проверок со стороны надзорных и контролирующих органов:

- плановых и внеплановых проверок надзорными и контролирующими органами: порядка содержания и исправности инженерных систем Объектов недвижимости, переданных в аренду по Договору (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, вентиляции и кондиционирования, противопожарных систем);
- соблюдения правил содержания Объекта аренды, и придомовой территории, переданного в аренду по Договору;
- соблюдения правил содержания общедомовых помещений, относящихся к Объекту аренды по Договору.

Арендатор обязан:

При плановой проверке

1). При получении нарочным, электронной почтой или почтовым отправлением уведомления о проведении проверки со стороны надзорных органов – в срок не позднее одного рабочего дня после получения уведомления уведомить Арендодателя о предстоящей проверке. Уведомление о проверке направляется в сканированной копии по электронной почте по адресу secretary@veles-trust.ru.

2). Письменно ежедневно информировать о ходе проведения проверки и возникших в процессе проверки вопросах. Информация направляется по адресу secretary@veles-trust.ru.

3). В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлечь привлечение к ответственности Арендатора или Арендодателя, Арендатор незамедлительно письменно информирует об этом факте Арендодателя электронным сообщением по адресу secretary@veles-trust.ru и телефонограммой на номер +7-495-775-90-46 .

4). По окончании проверки Арендатор не позднее одного рабочего дня после получения обязан передать ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» оригинал или копию (по электронной почте secretary@veles-trust.ru) документа, составленного надзорным органом при проведении проверки. Подписание документов, вызванных надзорными органами по результатам проверки в адрес Арендодателя, осуществляется Генеральным директором Арендодателя или работником Арендодателя, уполномоченным на подписание соответствующей доверенностью.

При внеплановой проверке

1). Арендатор незамедлительно по прибытии проверяющих или при поступлении сведений о прибытии проверяющих на Объект аренды обязан уведомить Арендодателя по телефону +7-495-775-90-46 о производстве проверки с указанием проверяющего органа, объекте и цели проверки, ФИО, должности проверяющего и его контактных данных.

2). Незамедлительно выслать на электронную почту secretary@veles-trust.ru копии предписания о проведении проверки, служебных удостоверений проверяющих лиц.

3). Выполнить действия, указанные в пунктах 2-4, предусмотренных в разделе об обязанностях Арендатора при проведении плановой проверки.

6.3.17. В случае зафиксации безучетного потребления электроэнергии по другим неисправности прибора учета электроэнергии и /или водоснабжения Арендодатель вправе немедленно прекратить подачу электроэнергии,

водоснабжения на Объект аренды, а Арендатор обязан уплатить штраф в размере 20 000 (Двадцати тысяч) рублей. При этом возобновление использования Объекта аренды Арендатором возможно только после устранения дефектов/неисправностей данного прибора учёта и зачисления суммы штрафа на расчётный счёт Арендодателя.

6.3.18. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить со специализированной организацией и надлежащим образом исполнять договор на вывоз бытовых и производственных отходов, образующихся от деятельности на Объекте аренды. Предоставить Арендодателю заверенную Арендатором копию такого договора в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня его заключения.

В случае, если Арендатор будет выбрасывать или складировать бытовые или производственные отходы, образующиеся от деятельности на Объекте аренды, или строительный мусор в неотведенных для этого местах, и/или без заключения договора со специализированной организацией, и в связи с этим к Арендодателю или ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» будут предъявлены претензии или наложены штрафы, Арендодатель или ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» соответственно, незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, который обязан оплатить, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента их предъявления такие штрафы в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

В целях подтверждения надлежащего исполнения обязательств по вышеуказанному договору ежемесячно не позднее последнего числа каждого календарного месяца, следующего за оплаченным, предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении по оплате такого договора, и не реже, чем один раз в шесть месяцев – акты сверки взаимных расчетов по такому договору.

В случае нарушения срока заключения договора, указанного в абзаце первом настоящего пункта, Арендатор по требованию Арендодателя обязуется уплатить штраф в размере 3000 (Трех тысяч) рублей за каждый день просрочки.

6.4. **Арендатор имеет право:**

6.4.1. Устанавливать автономные системы сигнализации, в т.ч. системы охранно-тревожной и пожарной сигнализации и иные систем обеспечения безопасности на Объекте аренды;

6.4.2. Заключать прямые договоры с поставщиками телекоммуникационных услуг в целях обеспечения Объекта аренды такими услугами;

6.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Статья 7. Изменение и дополнение Договора

7.1. В случае необходимости, определяемой Сторонами совместно, в том числе по предложению одной из Сторон, в настоящий Договор вносятся соответствующие изменения и дополнения. Изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме и вступают в силу как к Краткосрочному договору аренды с даты подписания уполномоченными представителями Сторон, а как к Долгосрочному договору аренды - с даты государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

7.2. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга о реорганизации, об изменении своих наименований, руководителей, юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов незамедлительно, но не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента такого изменения. Сторона по настоящему Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре. Сторона не несет ответственности за последствия, вызванные тем, что другая Сторона не известила своевременно данную Сторону об указанных изменениях, при условии добросовестного исполнения условий Договора.

7.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Статья 8. Прочие условия

8.1. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, 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, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента их предъявления такие штрафы в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

8.2. Разрешение споров по настоящему Договору осуществляется в Арбитражном суде города Москвы.

8.3. Все уведомления, извещения и требования, которые могут или должны направляться Сторонами по настоящему Договору, должны быть сделаны в письменной форме и направляться по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, либо вручаться нарочно уполномоченным представителям Сторон. Уведомления, извещения и требования считаются врученными Стороне, являющейся адресатом:

- при вручении нарочным – в момент вручения представителю Стороны с соответствующей отметкой об этом,

- при направлении почтой – в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре (с подтверждением указанного статуса на сайте www.russianpost.ru).

При направлении документов по электронной почте, когда такой способ передачи документов предусмотрен соответствующими условиями настоящего Договора, направляется сканированная копия документа, документ

считается полученным в момент получения отправителем отчета о доставке его адресату. При этом оригиналы соответствующих документов должны предоставляться в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления копии документа по электронной почте.

Стороны обязуются отвечать на письменные запросы другой Стороны в течение 5 (Пяти) рабочих дней, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

8.4. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Договора передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

Статья 9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
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) 775-00-46
e-mail secretary@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810838000031029
в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
К/с 30101810400000000225

От имени Арендодателя:

_____ Черп[illegible] Е.В.

Арендатор
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

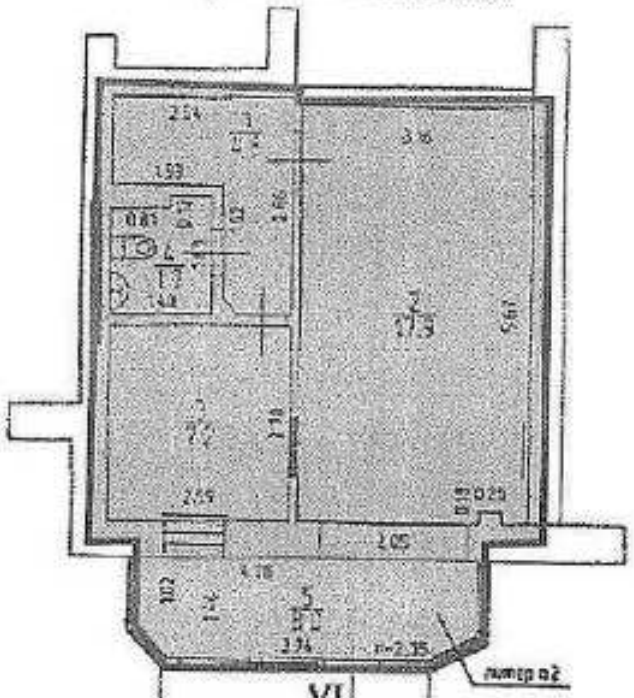
Адрес местонахождения: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
Почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
Телефон: +7 9622604081, +7(4012) 305641, 59-00-99,
факс (4012) 45-19-38
e-mail mail@energotransbank.com
n.orel@energotransbank.com (Орел Надежда)
ИНН/КПП 3900098008 / 390601001
ОГРН 1023900000380
БИК 042748701
к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ

От имени Арендатора:

_____ [illegible]. Соловьев

Приложение № 1
к Договору аренды № МН-1-250916 от «23» сентября 2016 г.

Схема расположения Объекта аренды



От имени Арендодателя:

От имени Арендатора:

Приложение № 2
к Договору аренды № МН-1-23091б от «23» сентября 2016 г.

ФОРМА

АКТ
приема – передачи

г. Калининград

«___» _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и,

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» Акционерное общество, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Председателя Правления Соловьева С.П., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем **Акт** или настоящий **Акт**, на основании Договора аренды № _____ от «___» _____ 2016 г., именуемого в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял Объект аренды.

Характеристики Объекта аренды: Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв.м, Этаж: 1; Адрес: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом 40-50, кадастровый (или условный) номер: 39-39-01/306/2008-887.

Схема расположения Объекта аренды указана в **Приложении № 1** к Договору.

2. Объект аренды передается в следующем состоянии:

_____

3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Объекту аренды не имеется.

4. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приемке-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

5. Настоящий Акт подписан в 3 (Трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Договора передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договорностей до получения зарегистрированных экземпляров.

От имени Арендодателя:

_____ _____

От имени Арендатора:

_____ _____

Форма Акта согласована:

От имени Арендодателя:

_____

От имени Арендатора:

_____ Соловьев С.П.

12

Приложение № 3
к Договору аренды № АН-1-230916 от «23» сентября 2016 г.

ПРАВИЛА
по проведению отделочных работ,
реконструкции, капитальному ремонту и перепланировке Объекта аренды
(далее – «работы»)

Данные правила являются обязательными для исполнения Арендатором при выполнении работ на Объекте аренды.

1. Порядок предоставления проектной документации на рассмотрение Арендодателю

1.1. Предоставление Арендатором проектной документации на рассмотрение Арендодателю должно предшествовать началу любого вида работ. Сроки согласования Арендодателем проектной документации указаны в п.3. настоящих правил.

1.2. Документация(в том числе спецификации на материалы, оборудование и иные документы, указанные в настоящем Соглашении), должна отвечать следующим требованиям:

1.2.1. Изложена на русском языке.

1.2.2. Предоставляться с сопроводительным письмом.

1.2.3. Проектная документация должна быть выполнена в двух экземплярах на бумажном носителе.

2. Состав проектной документации

2.1. Технологическая часть:

- состав и план расстановки технологического оборудования;
- спецификация на оборудование (с указанными параметрами энергопотребления и массой);

2.2. Архитектурно-строительная документация:

- рабочие архитектурно-строительные чертежи (с планом ситуации и указанием осей);

2.3. Рабочая документация по возводимым или модернизируемым инженерным сетям в части выполняемых Арендатором или его подрядчиком работВсе инженерные коммуникации, прокладываемые скрытым способом, и проемы в перекрытиях должны быть указаны и размещены так, чтобы не допускать их пересечения с элементами как здания, так и смежных помещений Объекта аренды.

3. Порядок согласования

3.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления Арендатором указанной проектной документации, Арендодатель возвращает Арендатору 1 (одну) копию представленных материалов с пометкой «Одобрено», «Одобрено с замечаниями» или «Отклонено».

3.2. Факт одобрения проектной документации Арендатора не является признанием со стороны Арендодателя того обстоятельства, что вышеуказанные документы отвечают требованиям, установленным законодательством, и ответственность за соблюдение которых несет Арендодатель. Более того, факт одобрения проектной документации по Помещению Арендатора не означает признания Арендодателем или его архитектором своей потенциальной ответственности за точность, соответствие и полноту указанного проекте, эта ответственность полностью лежит на Арендаторе.

3.3. После согласования проектной документации с Арендодателем Арендатор направляет ее в государственные и муниципальные органы власти в установленном законом порядке. Любые изменения, вносимые в документацию по предписанию соответствующих инстанций, предоставляются Арендодателю на согласование и согласовываются в соответствии с п.3.1. Приложения.

4. Требования, предъявляемые к отделке Помещения

4.1. Арендатор несет ответственность за проверку соответствия полученных от Арендодателя строительных или иных чертежей реальным условиям до составления своей проектной документации.

4.2. При производстве отделочных работ разрешено использование только несгораемых материалов, за исключением тех случаев, когда допускается применение утвержденных государственными органами специальным образом обработанных огнестойких материалов.

4.3. Помимо выполнения нормативных требований, при проведении строительных работ Арендатор должен использовать материалы, товары, методы работы и защитные средства, представляющие наименьший вред для здоровья и безопасности людей.

Недопустимо использование материалов или товаров, которые классифицируются как опасные: асбест или асбестосодержащие материалы, фиберглас, формальдегид или другие опасные для здоровья материалы. Если Подрядчик Арендатора не уверен в классификации конкретного материала, то он обязан отказаться от использования такого материала.

5. Общие требования к вывескам

5.1. Все проекты вывесок, включая цветовое решение, материалы и дизайн, требуют письменного утверждения Арендодателем.

13

5.2. Все крепежи, провода, зажимы, трансформаторы, лампы, трубки и другие устройства, необходимые для вывесок, должны быть скрыты.
5.3. Расходы за ремонт и техническое обслуживание всех имеющихся вывесок Помещения Арендатор несет своими силами и за свой счет.

6. Требования к проведению отделочных работ
6.1. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия (бездействие) работников Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков, а также поставщиков материалов и оборудования, иных третьих лиц, имеющих доступ в Помещение и (или) выполняющих работы для Арендатора.
6.2. До начала производства работ в Помещении Арендатор должен выполнить следующие требования:
6.2.1. Назначить одного или двух уполномоченных лиц из числа своих сотрудников, ответственных за производство отделочных работ (далее координатор работ). Полномочия координатора работ удостоверяются копией приказа Арендатора с указанием круглосуточного контактного номера телефона координатора и доверенностью, выданной Арендатором. Доверенность необходима координатору работ на получение корреспонденции, счетов и представления интересов Арендатора в отношениях с Арендодателем, связанных с оперативным решением текущих вопросов, возникающих в ходе отделочных работ в Помещении.
Копия приказа и оригинал доверенности должны быть предоставлены Арендодателю до начала отделочных работ. Обо всех изменениях, связанных с полномочиями координатора работ, Арендодатель должен извещаться незамедлительно.
6.2.2. Разработать и представить график производства работ, в котором должны быть указаны следующие сведения:
- дата начала работ;
- даты подключения к инженерным сетям (электросетям, сетям водоснабжения и т.п.);
- дата завершения работ по оборудованию и внутренней отделке;
6.3. Арендодатель оставляет за собой право контролировать производство Отделочных Работ на Объекте аренды, оценивать их соответствие требованиям настоящих Правил, а также останавливать любые работы, ведущиеся с нарушением требований Правил, или работы, которые, по мнению Арендодателя, представляют собой потенциальную опасность для Здания или жизни и здоровью людей.
Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченным сотрудникам Арендодателя в любое время суток в любую часть помещения Арендатора.
6.4. Возобновление работ после их приостановления в соответствии с п. 6.3. настоящих Правил, разрешается только после устранения Арендатором соответствующих нарушений и предписаний Арендодателя. При этом Арендодатель не несет ответственности за убытки, связанные с приостановкой работ.
6.5. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или выход из строя инженерных систем), а также в случае совершения противоправных действий) Арендодатель, работники аварийно-технических служб имеют право незамедлительного беспрепятственного доступа на Объект аренды в любое время суток, без какого-либо предварительного уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий.
6.6. Арендатор, Подрядчик Арендатора должны незамедлительно информировать Арендодателя о ставших им известными следующих сведениях:
- инцидентах и чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу жизни людей;
- технических неполадках;
- любых повреждениях или разрушениях Объекта.
6.7. Все взаимоотношения между Арендатором и Арендодателем (запросы, согласования, разрешение и пр.) осуществляются в письменной форме, если иное не согласовано с Арендодателем.

7. Доступ на Объект во время отделочных работ
7.1. Арендодатель вправе выводить с территории и запретить допуск на Объект аренды лиц, нарушающих требования данных Правил, а также тех, которые, по мнению Арендодателя, могут угрожать безопасности, деловой репутации или интересам Арендодателя или нанести материальный ущерб Зданию, Объекту аренды, либо третьим лицам.
7.2. Работникам Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков и поставщиков не разрешается проживать в Помещении Арендатора.

8. Обеспечение временными инженерными коммуникациями
8.1. Точки подключения к сетям электроснабжения, водоснабжения и канализации указываются Арендодателем.
8.2. Арендатор за свой счет осуществляет устройство электропроводки и трубопроводов от предоставленных точек подключения до рабочего места Подрядчика. Арендатор за свой счет также организует доставку и установку временных или специальных систем освещения, необходимых для производства строительных работ.
8.3. Арендатор, его Подрядчик, Субподрядчик и третьи лица, выполняющие работы для Арендатора, обязаны обращаться с предоставленными вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями бережно, после использования тщательно закрывать краны забора воды
8.4. Арендатор несет ответственность за предотвращение повреждения водой существующей отделки и отсутствие протечек в другие помещения.

8.5. Ответственность за ущерб, причиненный Арендатором и/или его Подрядчиком, Субподрядчиком и третьими лицами, выполняющими работы для Арендатора, вследствие неквалифицированного пользования вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями, несет Арендатор.

9. Ограждение зоны строительства

9.1. Территория вокруг Объекта при производстве работ а должна постоянно содержаться в чистоте и быть свободной от каких-либо строительных материалов, оборудования и мусора. При необходимости Арендодатель самостоятельно обеспечит поддержание чистоты на этой территории за счет Арендатора.
9.2. Входные двери в местах производства работ должны в течение всего времени работы оставаться закрытыми с учетом соблюдения противопожарных норм, а при отсутствии людей на Объекте – запертыми на замок.
9.3. Арендодатель не несет ответственности за охрану Помещения Арендатора и сохранность, находящегося в нем, оборудования и материалов Арендатора, его Подрядчика и Субподрядчика.

12. Уборка и вывоз мусора

12.1. Арендатор обязан постоянно следить, чтобы на Объекте не скапливался мусор и отходы, образуемые в результате выполнения отделочных работ . Уборка и вывоз мусора должны производиться ежедневно.
12.2. Вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет Арендатора.

13. Меры пожарной безопасности

13.1. Ремонт арендуемых помещений должен выполняться с соблюдением правил пожарной безопасности и соответствующих строительных норм и правил.
13.2. На проведение всех видов огневых работ на временных местах, а именно:
- Электро- и газосварка;
- бензо- и керосинорезка;
- паяльные работы;
- огневой разогрев битума и др.

Подрядчик обязан оформить наряд-допуск.
13.3. Арендатор обязан обеспечить первичными средствами пожаротушения места проведения огневых работ.
13.4. С целью исключения попадания раскаленных частиц металла в смежные помещения, соседние этажи и т.п. все смотровые, технологические, вентиляционные, монтажные и другие проемы, люки и отверстия в перекрытиях, стенах и перегородках помещений, где проводятся огневые работы, должны быть закрыты негорючими материалами.
13.5. В случае проведения огневых работ на Объекте аренды, Арендатор должен оборудовать данное Помещение самостоятельной механической вентиляцией помещения.
13.6. Проведение огневых работ на элементах зданий, выполненных из легких металлических конструкций с горючими и трудногорючими утеплителями, не разрешается.
13.7. При проведении огневых работ запрещается:
- приступать к работе при неисправной аппаратуре;
- производить огневые работы на окрашенных конструкциях и изделиях;
- использовать одежду и рукавицы со следами масел, жиров, бензина, керосина и других горючих жидкостей;
- хранить в сварочных кабинах одежду, ЛВЖ, ГЖ и другие горючие материалы;
- допускать к самостоятельной работе учеников, а также работников, не имеющих квалификационного удостоверения и талона по технике пожарной безопасности;
- допускать соприкосновение электрических проводов с баллонами со сжатыми, сжиженными и растворенными газами;
- производить работы на аппаратах и коммуникациях, заполненных горючими и токсичными веществами, а также находящихся под электрическим напряжением.

13.8. При проведении работ Арендатор должен соблюдать условия безопасной эвакуации людей из других частей здания и помещений.
13.9. Производство работ одновременно с другими строительно-монтажными работами, связанными с применением открытого огня (сварка и др.) не допускается.
13.10. При производстве работ Арендатором должны приниматься меры по предотвращению распространения пожара через проемы в стенах и перекрытиях (герметизация стыков внутренних и наружных стен и междуэтажных перекрытий, уплотнение в местах прохода инженерных коммуникаций с обеспечением требуемых пределов огнестойкости).
13.11. Подача окрасочных материалов в арендуемые Помещения должна производиться в готовом виде. Составление или разбавление лаков горючими жидкостями должно производиться на открытых площадках.
13.12. Пролитые на пол лакокрасочные материалы и растворители следует немедленно убрать при помощи опилок, воды и др. Мытье полов, стен и оборудования горючими растворителями не допускается.
13.13. По окончании рабочей смены не разрешается оставлять неиспользованные горючие и трудногорючие отходы утеплителя, ветошь, другие горючие и трудногорючие материалы.

14. Защита людей и имущества

14.1. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм техники безопасности. Арендатор и его Подрядчик разрабатывают программу мероприятий по технике безопасности, связанную с производством работ. Персонал

Подрядчики Арендатора должен быть аттестован в соответствии с правилами и нормативными документами по ОТ и ТБ, а также по статьям Ростехнадзора.

14.2. Подрядчик Арендатора обязан предпринять и обеспечить разумные меры по предотвращению повреждений, травм или ущерба в отношении:

14.2.1. Всех наемных работников и любых других лиц, которым может быть нанесен такой ущерб.

14.2.2. Всех строительных изделий, отделочных материалов и оборудования, находящихся в сфере ответственности, на хранении или под контролем Подрядчика или Субподрядчика.

14.2.3. Имущества, находящегося на прилегающих территориях, включая деревья, посадки, газоны, тротуары.

14.2.4. Конструкций и коммуникаций, не предназначенных для сноса, перемещения или замены в ходе строительства. Арендатор и его Подрядчик будут нести полную ответственность за любые неразрешенные изменения данных элементов.

14.3. Строительные работы над зонами прохода людей или проезда транспортных средств должны производиться во время отсутствия такого движения. Участки под зоной проведения работ должны быть закрыты для движения в течение всего времени их исполнения.

14.4. Подрядчик Арендатора обязан принимать все необходимые меры предосторожности для предотвращения проникновения в смежные помещения пыли, влаги и других материалов, а также повреждения самих помещений и оборудования.

14.5. Любое нарушение правил охраны труда и техники безопасности является основанием для отстранения виновных лиц от работы и прекращение их допуска на территорию Объекта аренды.

14.6. Материальный ущерб, причиненный Объекту аренды или имуществу третьих лиц ущерб во время проведения Отделочных Работ Арендатором, возмещается Арендатором.

15. Заключительные мероприятия

15.1. До подписания Акта завершения подготовительных Работ Арендатор обязан предоставить Арендодателю полный комплект исполнительной документации и исполнительных схем, согласно действующим СНиПам по проведенным работам, гарантийных обязательств подрядчиков, выполнивших работы.

От имени Арендатора:

От имени Арендатора:

Соловьев С.Л.

Приложение № 4
к Договору аренды № МН-1-130916 от «23» сентября 2016 г.

СОСТАВ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ЭКСПЛУАТАЦИОНЫХ РАСХОДОВ, ВХОДЯЩИХ В ПЕРЕМЕННУЮ ЧАСТЬ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Услуги по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования общедомового назначения.
2. Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома.
3. Электроэнергия – по приборам учета.
4. Холодное водоснабжение – по приборам учета.
5. Водоотведение.
6. Централизованное отопление (в отопительный период).

От имени Арендодателя:

От имени Арендатора:

Соловьев С.П.

Приложение № 5
к Договору аренды № ИН-1-1308от «23» сентября 2016 г.

АКТ
По разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором

1. Разграничение эксплуатационной ответственности за электроустановку.
1.1. Зоной ответственности Арендодателя являются магистральные подводящие электрокабели.
1.2. Зоной ответственности Арендатора является: схема электроснабжения арендуемых им помещений со всеми установленными в них электроприемниками, включая аппараты защиты и счетчик учета электроэнергии.
1.3. Граница эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором проходит по линии входных контактов вводного коммутационного аппарата ВУ Арендатора.
1.4. Арендатору запрещено производство любых работ в электроустановках, ему не принадлежащих.
1.5. Ответственность за безопасную эксплуатацию электроустановок, принадлежащих Арендатору, за соблюдение персоналом Арендатора правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок несет Арендатор.
1.6. При неисправности электроустановки Арендатора, которая может быть причиной несчастного случая, возгорания и тому подобного, персонал Арендодателя имеет право прекращать подачу электроэнергии Арендатору без уведомления Арендатора о возникшей ситуации.
Проверка защитного заземления электрооборудования, измерение сопротивления изоляции электрических сетей и токоприемников, проверка автоматических выключателей на срабатывание по току, измерение полного сопротивления петли «фаза-ноль» в электрических сетях с глухозаземленной нейтралью на Объекте является обязанностью Арендатора, производится им с привлечением организаций, имеющих лицензию на этот вид деятельности, и контролируется по срокам и параметрам технической службой Арендодателя с составлением соответствующих актов и предоставления их Арендодателю.
1.7. Для снятия расходных показателей счетчиков Арендодатель имеет право свободного доступа к узлу учета Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

2. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе водоснабжения.
2.1. Границей эксплуатационной ответственности является запорная арматура на вводе трубопровода в помещение Арендатора.
Зона эксплуатационной ответственности Арендатора:
- трубопроводы подводки, выполненные силами Арендатора;
-приборы учете потребленной воды;
- Приборы водораспределения в зоне Арендатора.
2.2. Для снятия расходных показателей счетчиков Арендодатель имеет право свободного доступа к узлу учета Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

3. Все системы пожарной сигнализации, оповещения, пожаротушения находятся в зоне ответственности Арендатора.

4. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе отопления
4.1. Все трубопроводы и находящаяся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы, системы отопления на Объекте - относятся к зоне ответственности Арендатора. Арендатор несет ответственность за сохранность инженерно-технических систем и коммуникаций помещений по отоплению, включая приборы отопления и всей запорной и регулирующей арматуры, находящейся на территории Здания.

5.Разграничение эксплуатационной ответственности по системе канализации
5.1.Все магистральные канализационные трубопроводы (стояки) относятся к зоне ответственности Арендодателя.
5.2. Зоной ответственности Арендатора являются сантехприборы с подводящими канализационными трубами до места врезки к основной магистрали, проходящей внутри Объекта аренды..

6. Все системы общеобменной вентиляции и кондиционирования находятся в зоне ответственности Арендатора .

От имени Арендодателя:

От имени Арендатора:

к Договору аренды № [illegible] от «23» сентября 2016 г.

Приложение № 6

Свидетельство о государственной регистрации права

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

Повторное, взамен свидетельства №699423 серия 39-АА от 08.12.2011 г.

Дата выдачи: 13.12.2011 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 08.11.2011 г.
Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011г. в реестре за №2164-94176188.
Заявка на приобретение инвестиционных паев №6 от 07.11.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А,а2). Площадь: общая 59.6 кв.м. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50

Кадастровый (или условный) номер:
39-39-01/306/2008-887

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2011 г. сделана запись регистрации № 39-39-01/305/2011-917

Государственный регистратор: [illegible] Юдин А. В.

39-АБ 001946

РОССИЯ

ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ
ТРАСТ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ
ВЕЛЕСТРАСТ
Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
листов (а)
Генеральный директор
ООО «ВЕЛЕСТРАСТ»

АКТ
приема – передачи

г. Калининград «26» сентября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и,

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева С.П., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем Акт или настоящий Акт, на основании Договора аренды № МН-1-230916 от «23» сентября 2016 г., именуемого в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял Объект аренды.

Характеристики Объекта аренды: Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А., е2). Площадь: общая 39,6 кв.м. Этаж: 1; Адрес: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом 46-50; кадастровый (или условный) номер: 39-39-01/306/2008-887.

Схема расположения Объекта аренды указана в **Приложении № 1** к Договору.

2. Объект аренды передается в следующем состоянии:

	материал	характеристики	состояние
пол	плитка	30*30	Удовл.
стены	Обои под покраску	Цвет бежевый	С признаками естественного износа
потолок	Потолочные плиты типа «Армстронг»	50*50	Удовл.
входная группа	Пластиковые стеклопакеты		удовл
внутренние двери	-	-	
окна	-	-	

Оборудование помещения

система	наличие	перечень установленного оборудования	Состояние
вентиляция	Естественная (вентканал) в санузле и помещение кассы	Встроенный вытяжной вентилятор в санузле	Удовл.
кондиционирование	2 комплекта	Внутренний блок – 2 шт Наружный блок – 2 шт.	Удовл.
освещение	Потолочные светильники встроенные	Светильник встроенный 50*50 – 10 шт; Светильник точечный встроенный – 2 шт.	Удовл.
электроснабжение	сеть	Электрощиток – 2 шт. (5 и 6 автоматов) Эл.счетчик – 1шт.	удовл
отопление	центральное	Радиатор чугунный – 2 шт	удовл
водоотведение	Центральная канализация	Унитаз – 1 шт. Раковина – 1 шт.	Удовл.

К МН-2-230916В от 26.09.2016г.

система	наличие	перечень установленного оборудования	Состояние
водоснабжение	Центральное	Хол. Вода – счетчик Горю вода - счетчик	Удовл.
пожарная сигнализация	В наличии	Гранит-2, ДИП- 8 шт, ИПР – 1 шт.	(требует проверки)
видеонаблюдение	В наличии	Регистратор 4кан. – 1 шт; Камера купольная - 4 шт. БП2А – 1 шт.	В рабочем состоянии (система устаревшая)
охранная сигнализация	В наличии	Панель DSC, Клавиатура DSC, PIR- 4 шт., СМК- 3 шт., тревожная кнопка (радио) – 2 шт, тревожная кнопка с фиксацией (в кассе) – 1 шт.	(требует проверки)

Прибор учета электроэнергии заводской номер №09036954, показания 97718.

Прибор учета холодного водоснабжения заводской номер № 08 065472, показания 00387,13.

Прибор учета горячего водоснабжения заводской номер №03861-2008, показания 00084,99.

3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Объекту аренды не имеется.

4. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приемке-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

5. Настоящий Акт подписан в 5 (Пяти) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Договора передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

От имени Арендодателя:

Перин К.В.

От имени Арендатора:

Соловьев С.П.

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «06» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева С.П., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 4.2.1. Договора с 01.01.2019 г. в новой редакции:

«4.2.1. Размер Базовой части арендной платы по настоящему Договору составляет:

- начиная с 01 января 2019 г. включительно – 73 830,51 (Семьдесят три тысячи восемьсот тридцать рублей 51 копейка) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;

- начиная с 26 сентября 2019 г. включительно – 81 213,56 (Восемьдесят одна тысяча двести тринадцать рублей 56 копеек) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%;

- начиная с 26 сентября 2020 г. включительно – 89 334,92 (Восемьдесят девять тысяч триста тридцать четыре рубля 92 копейки) рубля за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.».

2. Стороны пришли к соглашению изложить п. 5.1. Договора с 01.01.2019 г. в следующей редакции:

«5.1. Сумма обеспечительного денежного депозита (далее – Обеспечительный депозит) по настоящему Договору составляет:

- начиная с 01 января 2019 г. включительно – 147 661,02 (Сто сорок семь тысяч шестьсот шестьдесят один рубль 02 копейки) рубль, в том числе НДС 20%;

- начиная с 26 сентября 2019 г. включительно – 162 427,12 (Сто шестьдесят две тысячи четыреста двадцать семь рублей 12 копеек) рублей, в том числе НДС 20%;

- начиная с 26 сентября 2020 г. включительно – 178 669,84 (Сто семьдесят восемь тысяч шестьсот шестьдесят девять рублей 84 копейки) рублей, в том числе НДС 20%.

Арендатор обязуется доплачивать Обеспечительный депозит до размера, установленного в настоящем пункте 5.1. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его изменения.».

3. Стороны пришли к соглашению изложить п. 6.2.4. Договора в новой редакции:

«6.2.4. Запретить доступ Арендатора на территорию Объекта аренды, прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг на Объекте аренды в случае:

- задержек любых платежей по настоящему Договору со стороны Арендатора, до полного внесения всех неустоек и штрафов за просрочку, оговоренных настоящим Договором, а также всех иных применимых сумм, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору,

- не устранения Арендатором в срок, указанный в соответствующем уведомлении Арендодателя, нарушений требований пожарной безопасности на Объекте аренды, или нарушений иных положений действующего законодательства или условий настоящего Договора, создающих угрозу причинения вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц и/или Арендодателя, - до полного устранения имеющихся нарушений.

Во избежание сомнений, такое приостановление предоставления услуг Арендодателя по содержанию Объекта аренды и отказ допустить Арендатора на Объект аренды не является нарушением настоящего Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя предоставлять Арендатору услуги по содержанию Объекта в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором своих

Вх. МН-3-06121/6 от 06.12.2018г

обязанностей по Договору и не подлежит исполнению до тех пор, пока соответствующие обязательства не будут надлежащим образом исполнены. Право Арендодателя прекратить полностью или частично предоставление услуг по содержанию Объекта аренды и отказаться допустить Арендатора на Объект аренды в соответствии с данным пунктом не ограничивает право Арендодателя расторгнуть настоящий Договор и не освобождает Арендатора от оплаты арендной платы за соответствующий период приостановления предоставления услуг по содержанию Объекта аренды и отказа Арендодателя допустить Арендатора на Объект аренды.».

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, условия п.1, п. 2 настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон с 01.01.2019 г.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

6. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

7. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

_____ Осипов Д.Б.

м.п.

Арендатор
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

Адрес местонахождения: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
Почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83Л
ИНН: 3906098008
КПП: 390601001
ОГРН 1023900000080
БИК: 04274870[illegible]
к/с 30101810800000000701 [illegible] по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ

От имени Арендатора:

_____ Соловьев С.[illegible]

м.п.

Дополнительное соглашение к
Договору аренды № МН-1-230916 от «23» сентября 2016 года

г. Москва «30» января **2019 г.**

КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Председателя правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных ФСФР России «30» июня 2011 года в реестре за № 2164-94176188, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору аренды № МН-1-230916 от «23» сентября 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 4 к Договору в редакции Приложения № 1 к Соглашению.
2. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора.
3. Соглашение вступает в силу с момента его регистрации, при этом условия п. 1 применяются к отношениям Сторон с 01.01.2019 года.
4. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию Соглашения оплачивается Арендатором.
5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При это три экземпляра Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)	**ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**
Председатель Правления	Генеральный директор
_____/Соловьев С.П.	_____/Осипов Д.Б.

Вх МН-3-1001153 от 30.01.2019

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению от «10» декабря 2019 г.
к Договору аренды № МН-1-230916 от «23» сентября 2016 г.

Приложение № 4
к Договору аренды № МН-1-230916 от «23» сентября 2016 г.

СОСТАВ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ, ВХОДЯЩИХ В ПЕРЕМЕННУЮ ЧАСТЬ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Услуги по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования общедомового назначения.
2. Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома.
3. Электроэнергия – по приборам учета.
4. Холодное водоснабжение – по приборам учета.
5. Водоотведение.
6. Централизованное отопление (в отопительный период).
7. Организация места сбора ТКО:
    1. предоставление в пользование контейнера;
    2. техническое и санитарное содержание контейнеров, контейнерной площадки и прилегающей к ней территории.

КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

Председатель Правления

_____ Соловьев С.П.

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Генеральный директор

_____ Ершов Л.Б.

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «03» сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 августа 2020 года по 30 сентября 2020 года (обе даты включительно) изменить размер Базовой части арендной платы по Договору, установив его из расчета 64 970,85 (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят 85/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.08.2020 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изменяемых настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail: ulk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603930 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

_____ Осипов Д.Б.

м.п.

Арендатор
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
ИНН: 3906098008 КПП: 390601001
ОГРН 1023900000080
Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307
БИК: 042748701
к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ

От имени Арендатора:

_____ Соловьев С.П.

м.п.

вх. МН-1-0309206 от 02.09.2020

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «22» мая 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор,** в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 мая 2020 года по 30 июня 2020 года (обе даты включительно) изменить размер Базовой части арендной платы по Договору, установив его из расчета 64 970,85 (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят 85/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.05.2020 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

Осипов Д.Б.

М.П.

Арендатор
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А
ИНН: 3906098008 КПП: 390601001
ОГРН 1023900000080
Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307
БИК: 042748701
к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ

От имени Арендатора:

Соловьев С.П.

М.П.

вх.МН-5-220520В от 22.05.2020

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «29» 07 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице заместителя генерального директора Черняевой Светланы Викторовны, действующей на основании Доверенности от 01 июня 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/836-н/77-2021-4-1192, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок действия Договора, изложив пункт 3.1 Договора в новой редакции:

«3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 20 августа 2022 года (включительно).

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.»

2. Стороны пришли к соглашению в период с 01 июня 2021 года по 31 декабря 2021 года (обе даты включительно) изменить размер Арендной платы по Договору, установив его из расчета 80 401,56 (Восемьдесят тысяч четыреста один 56/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

С 01 января 2022 года размер Арендной платы по Договору определяется из расчета 89 334,92 (Восемьдесят девять тысяч триста тридцать четыре 92/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.07.2021 года.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей по получении зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail: uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603959 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042348701 к/с 30101810600000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: М.П. Черняева С.В.	От имени Арендатора: Соловьев С.П.

Вх. МН-5-18042116 от 29.07.2021

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «14» 01 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 января 2021 года по 30 июня 2021 года (обе даты включительно) изменить размер Арендной платы по Договору, установив его из расчета 80 401,56 (Восемьдесят тысяч четыреста один 56/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.01.2021 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, изменяемых настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя _____ м.п.	От имени Арендатора _____ Соловьев С.П. м.п.

к МН-1-140121В от 14.01.2021

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «10» 11 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 октября 2020 года по 30 ноября 2020 года (обе даты включительно) изменить размер Арендной платы по Договору, установив его из расчета 80 401,43 (Восемьдесят тысяч четыреста один 43/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.10.2020 года.
3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу; по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.
5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1
Телефон: +7 (495) 775-90-46
e-mail pik@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

От имени Арендодателя:

м.п.

Арендатор
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клинтовская, д. 83А
ИНН: 3906098008 КПП: 390601001
ОГРН: 1023900000080
Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307
БИК: 042748701
к/с 30101810800000000707 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ

От имени Арендатора:

Соловьев С.П.

м.п.

к ДС МН-1-230916 от 10.11.2020

Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года

г. Москва «13» 12 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Первого заместителя генерального директора ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Богинского Павла Романьяновича, действующего на основании Доверенности от 05.12.20219 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2019-5-2505, и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (рег. № 2164-94176188 от 30 июня 2011 года), с одной стороны, и

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» акционерное общество, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Председателя Правления Соловьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МН-1-230916 от 23 сентября 2016 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению в период с 01 января 2022 года по 31 мая 2022 года (обе даты включительно) изменить размер Арендной платы по Договору, установив его из расчета 84 858,17 (Восемьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят восемь 17/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

С 01 июня 2022 года размер Арендной платы по Договору определяется из расчета 89 534,92 (Восемьдесят девять тысяч триста тридцать четыре 92/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с 01.01.2022 года.

3. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

5. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**	**Арендатор** **КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)**
Адрес местонахождения, почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский переулок, д. 16, стр.1 Телефон: +7 (495) 775-90-46 e-mail uk@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810800000000150 банк ГТБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес местонахождения, почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Клиническая, д. 83А ИНН: 3906098008 КПП: 390601001 ОГРН 1023900000080 Зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 14 мая 2002 г. № 1307 БИК: 042748701 к/с 30101810800000000701 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного ГУ ЦБ РФ
От имени Арендодателя: Богинский П.Р.	От имени Арендатора: Соловьев С.П.

«ВЕЛЕС ТРАСТ» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ МОСКВА

к Доп. соглашению от 28.12.2021

Яндекс

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 10593016

«12» сентября 2022 г.

АРЕНДАТОР — **Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»**, юридическое лицо, созданное по законодательству Российской Федерации, в лице генерального директора Маоова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

АРЕНДОДАТЕЛЬ — **Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**, юридическое лицо, созданное по законодательству Российской Федерации, в лице заместителя генерального директора Черняевой Светланы Викторовны, действующей на основании Доверенности от 19 июля 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-5-1205 и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение с отделкой, общей площадью 174,2 кв. м., в соответствии с планом БТИ, состоит из комнат: №№ 21-34 (далее – «**Помещение**»), расположенное на цокольном этаже в здании, входящее в состав Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1097 кв.м., кадастровый номер помещения 66:41:0502056:219, находящееся по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 (далее – «**Здание**»), кадастровый номер Здания 66:41:0502056:44. Помещение выделено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

1.2. Помещение принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», что подтверждается Повторным Свидетельством о государственной регистрации права серия 66 АЕ № 276129 выданное «15» февраля 2012 года, взамен свидетельства №275996 серии 66 АЕ от 10.02.2012 г.
Доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» на основании Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188 с внесенными изменениями и дополнениями.

1.3. Разрешенное использование Помещения в рамках Договора: организация склада, офиса, торговли.

1.4. Арендодатель в порядке ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации гарантирует Арендатору, что:

1.4.1. Помещение не передано в аренду третьим лицам, не продано, не является предметом залога и является свободным от любых обременений и прав третьих лиц, за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

1.4.2. Арендодателем получены все согласия и одобрения, необходимые для заключения Договора в соответствии с применимыми нормативно-правовыми актами.

1.4.3. Помещение соответствует санитарным, пожарным, техническим и иным требованиям применимых нормативно-правовых актов. На момент заключения Договора отсутствуют какие-либо предписания или требования уполномоченных властных органов, свидетельствующих о несоответствии Помещения санитарным, пожарным, техническим и иным требованиям применимых нормативно-правовых актов;

1.4.4. Помещение обеспечено электропитанием с разрешенной присоединяемой мощностью не менее 25 кВт.

1.5. Арендатор не вправе сдавать в субаренду Помещение или его часть без получения предварительного письменного разрешения Арендодателя, за исключением указанного в настоящем пункте Договора. Стороны пришли к соглашению, что передача Помещения в субаренду аффилированным лицам Арендатора возможна без получения письменного разрешения Арендодателя, при этом Арендатор обязуется направить в течение 5 (пяти) рабочих дней в адрес Арендодателя уведомление о заключенном договоре субаренды.

1.6. Арендатор не вправе использовать право аренды Помещения в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал (фонд) других предприятий.

1.7. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», управления которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи вышеназванного паевого инвестиционного фонда.

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом 12-40

2. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять Помещение в состоянии, предусмотренном Договором, во временное владение и пользование, при выполнении Арендодателем условий предусмотренных в п. 1.4., п. 5.6. настоящего Договора, о подтверждение чего Стороны подписывают Акт приема передачи Помещения в 5 (пяти) экземплярах, по 2 (два) экземпляра для каждой из Сторон и 1 (один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора аренды. При этом Стороны оговорили, что на государственную регистрацию Стороны передают по 1 (одному) своему экземпляру Акта приема-передачи и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

2.2. Акт приема-передачи Помещения подлежит подписанию Сторонами по месту нахождения Помещения по факту его осмотра Сторонами в момент фактической передачи Помещения Арендодателем Арендатору.

3. ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Возврат Помещения Арендатором Арендодателю осуществляется в последний день срока аренды не позднее 19:00 часов, в подтверждение чего Стороны подписывают Акт возврата Помещения в 5 (пяти) экземплярах: по 2 (два) экземпляра для каждой из Сторон и 1 (один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора. При этом Стороны оговорили, что на государственную регистрацию Стороны передают по 1 (одному) своему экземпляру Акта возврата Помещения и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

3.2. Арендатор обязан вернуть Помещение Арендодателю в состоянии, соответствующем требованиям, установленным настоящим Договором с учетом естественного износа, со всеми улучшениями, неотделимыми без существенного вреда для Помещения, а также свободным от имущества Арендатора и/или третьих лиц, связанных договорными отношениями с Арендатором. Арендодатель вправе рассматривать оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжаться им по своему усмотрению.

Обязанность по составлению и передаче Арендодателю Акта возврата лежит на Арендаторе. Акт возврата составляется Арендатором заблаговременно до дня прекращения Срока аренды.

3.3. Стороны соглашаются, что естественным износом являются, не ограничиваясь указанным, следующие повреждения, которые Арендодатель не будет требовать устранить:

3.3.1. следы на поверхности стен, потолка и пола Помещения от обычного использования Помещения в соответствии с разрешенным использованием Помещения;

3.3.2. отверстия в стенах, перегородках, полах, диаметр которых не превышает 0,5 см, являющиеся следствием демонтажа мебели, предметов интерьера, фурнитуры, элементов декоративного оформления, офисного оборудования и принадлежностей;

3.3.3. сколы, мелкие трещины, пятна, загрязнения, царапины и потертости на поверхности стен, потолка и пола, возникшие в процессе нормальной эксплуатации Помещения.

3.4. Неотделимые улучшения безвозмездно переходят в собственность Арендодателя после прекращения настоящего Договора и подписания Сторонами Акта возврата. Стоимость Неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в течение срока действия Договора не подлежит компенсации Арендодателем, за исключением случаев, предусмотренных в п. 7.10. настоящего Договора. Под неотделимыми улучшениями Стороны понимают улучшения и изменения, которые производятся Арендатором в Помещении и не могут быть отделены (демонтированы) без вреда Помещению. К таковым, в частности, Стороны относят: элементы перепланировки Помещения (перегородки), двери и дверную фурнитуру, изменение элементов поверхности стен, пола (напольные покрытия) и потолка (грунтовое покрытие, либо окраска, либо армстронг), розетки, выключатели, прочее оборудование (за исключением свободно установленного торгового и технологического оборудования Арендатора, перечень и установка которого должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем).

3.5. В случае если Арендодатель немотивированно не подписывает Акт возврата, либо не является для приемки Помещения по Акту возврата, либо отказывается от подписания Акта возврата в срок, установленный Договором, при надлежащем уведомлении Арендодателя Арендатором, не менее чем за 5 (пять) календарных дней о готовности передать Помещение, Арендатор вправе освободить Помещение, и подписать Акт возврата в одностороннем порядке с привлечением не менее двух незаинтересованных лиц, и направить его Арендодателю. Указанный акт должен быть направлен Арендодателю по электронной почте по адресу uk@veles-trust.ru не позднее 13.00 следующего за датой его составления рабочего дня с предоставлением оригинала (путем вручения или направлением почтой заказным письмом с уведомлением) не позднее 3 (Трех) рабочих дней. Стороны признают, что такой односторонне подписанный Акта возврата Помещения имеет такую же юридическую силу, как Акт возврата, подписанный обеими Сторонами, в связи с чем признается надлежащим исполнением Арендатором обязательства по возврату Помещения.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из Постоянной части Арендной платы и Переменной части Арендной платы.

4.2. **Постоянная часть Арендной платы составляет:**

4.2.1. За период с первого по шестой месяц аренды включительно, с даты подписания Акта приема-передачи Помещения – 41 000 (Сорок одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС, по ставке согласно действующему законодательству РФ.

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом.12-40

4.2.2. Начиная с седьмого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения и далее – 76 000 (Семьдесят шесть тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке согласно действующему законодательству РФ.
4.2.3. Начиная с 25 месяца аренды – 79 800 (Семьдесят девять тысяч восемьсот) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке согласно действующему законодательству РФ.
4.2.4. Начиная с 37 месяца аренды – 83 790 (Восемьдесят три тысячи семьсот девяносто) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке согласно действующему законодательству РФ;
4.2.5. Начиная с 49 месяца аренды – 87 979,50 (Восемьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят девять тысяч 50/100) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке согласно действующему законодательству РФ.

4.3. Постоянная часть Арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещением, в том числе расходы по содержанию и эксплуатации имущества в многоквартирном доме и капитальному ремонту многоквартирного дома. Стороны особо оговаривают, что в случае изменения площади Помещения по результату его обмера для оформления технического плана, размер Постоянной части арендной платы, установленной настоящим пунктом 4.2. Договора, не меняется.

4.4. **Переменная часть Арендной платы** включает в себя плату за коммунальные услуги:

- услуги по обеспечению Помещения электроэнергией;
- услуги по обеспечению Помещения водоснабжением;
- услуги по обеспечению Помещения водоотведением;
- услуги по обеспечению Помещения отоплением.

Переменная часть Арендной платы рассчитывается следующим образом:

- при наличии в Помещении счетчиков потребления конкретных видов коммунальных услуг (для коммунальных услуг, учет потребления которых производится на основании приборов учета (счетчиков), Переменная часть арендной платы определяется на основании их показаний и действующих тарифов, установленных соответствующими организациями - поставщиками услуг;
- в отношении коммунальных услуг, счетчики потребления которых в Помещении не установлены Переменная часть арендной платы рассчитывается пропорционально площади Помещения к площади помещений, на которые выставлены счета организаций, предоставляющих соответствующие услуги.

При расчете размера Переменной части арендной платы учитываются показания счетчиков/тарифы и счета, выставленные организациями-поставщиками соответствующих услуг, при отсутствии счетчиков (далее – Счета поставщиков услуг), за календарный месяц, предшествующий оплачиваемому. В связи с тем, что показания счетчиков/тарифы и Счета поставщиков услуг за период, предшествующий подписанию Сторонами Акта приема-передачи Арендатору Помещения, не учитываются по настоящему Договору, то в первый месяц аренды Переменная часть арендной платы не начисляется. При расторжении/прекращении срока действия Договора Арендатор осуществляет уплату Переменной части арендной платы в следующем порядке: за последний месяц аренды на основании показаний счетчиков/тарифов и Счетов поставщиков услуг за предшествующий календарный месяц и по показаниям счетчиков/тарифов и Счетов поставщиков услуг за фактически потребленные услуги в текущем (последнем) месяце.
При отсутствии на момент подписания Акта возврата Помещения показаний счетчиков/тарифов и (или) Счетов поставщиков услуг за потребленные услуги в текущем (последнем) месяце аренды (в предшествующем календарном месяце), Арендодатель при расчете Переменной части арендной платы в соответствии с вышеуказанным порядком, учитывает последние имеющиеся данные счетчиков/тарифов и (или) Счета поставщиков услуг. При этом если последний месяц аренды составляет полный календарный месяц, то потребленные услуги за текущий (последний) месяц учитываются за полный календарный месяц, если последний месяц аренды составляет неполный календарный месяц – пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

4.5. Начисление Арендной платы начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и прекращается в день подписания Сторонами Акта возврата Помещения. Арендная плата начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи Арендатору Помещения, и месяца, в котором Сторонами был подписан Акт возврата Помещения, если такие месяцы являются неполными. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи Арендатору Помещения (если такой месяц является неполным), начисляется в последний рабочий день месяца аренды. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт возврата Помещения (если такой месяц является неполным), начисляется в дату подписания Сторонами такого акта.

4.6. В случае, если дата начала срока аренды приходится не на первое число календарного месяца, то Постоянная часть арендной платы за такой период начисляется пропорционально сроку использования Помещения в текущем месяце.

4.7. Постоянная часть Арендной платы рассчитывается ежемесячно по календарным дням исходя из условий, указанных в п. 4.2. Договора. Оплата Постоянной части Арендной платы производится за календарный месяц. Оплата Постоянной части Арендной платы за период с даты подписания Акта приема-передачи Помещения и до окончания текущего календарного месяца осуществляется Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения. Далее Постоянная часть Арендной платы вносится Арендатором Арендодателю ежемесячно за текущей месяц не позднее 5 числа текущего месяца. Счет на оплату Постоянной части арендной платы Арендодателем не выставляется.

4.8. Арендодатель обязан предоставлять Арендатору счет-фактуры на Постоянную и Переменную части арендной платы, оформленные в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Счета-фактуры направляются Арендатору по электронной почте по адресу docs-partners@yandex-team.ru в течение 5 (пяти) календарных дней с

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом.12-40

момента окончания каждого календарного месяца с последующим предоставлением оригиналов в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней.

4.9. Оплата Переменной части Арендной платы осуществляется Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором соответствующего счета Арендодателя на оплату, Расчета Переменной части арендной платы (в соответствии с Приложением № 4 к Договору), документов, подтверждающих размер Переменной части Арендной платы. В счете на оплату Переменной части арендной платы должен быть указан номер и дата настоящего Договора. Для подтверждения суммы Расчета Переменной части арендной платы (в соответствии Приложением № 4 к Договору), Арендодатель предоставляет Арендатору копии первичных документов (счетов и актов), выставленных снабжающими организациями Арендодателю, подтверждающих поставку соответствующих услуг. Счет на оплату Переменной части арендной платы, расчет Переменной части арендной платы и документы, подтверждающие размер Переменной части Арендной платы направляются Арендатору по электронной почте по адресу docs-partners@yandex-team.ru с последующим предоставлением оригинала такого счета в течение 10 (Десяти) рабочих дней. Срок оплаты счета рассчитывается с даты направления его Арендодателем по электронной почте с отчетом о доставке адресату.

4.10. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях, безналичным платежом путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре.

4.11. Обязательство Арендатора по уплате Арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором, считается исполненным с даты зачисления денежных средств в полном размере на корреспондентский счет банка Арендодателя, указанный в Договоре.

4.12. Сканированные копии выставленных счетов Арендодатель обязуется направлять Арендатору по электронной почте по адресу: docs-partners@yandex-team.ru с обязательным указанием в теме письма наименования Арендодателя. По тексту электронного сообщения Арендодатель обязуется указывать реквизиты договора, по которому выставляются платежные документы и почтовый адрес Помещения.

4.13. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендатор перечисляет Арендодателю обеспечительный платеж в размере 76 000 (Семьдесят шесть тысяч) рублей, в том числе НДС по ставке согласно действующему законодательству РФ (далее – «**Обеспечительный платеж**»). Обеспечительный платеж является обеспечением исполнения обязательств Арендатора по Договору, определяется исходя из размера Постоянной части арендной платы за 1 (один) месяц, в соответствии с п. 4.2. Договора, и подлежит изменению в соответствии с условиями п. 4.15. Договора.

4.14.1. Обеспечительный платеж при прекращении Договора (за исключением случаев, указанных в пункте 9.5 Договора) засчитывается в счет оплаты начисленных по Договору на дату его прекращения, но не оплаченных Арендатором платежей настоящему Договору. Обеспечительный платеж (или его соответствующая часть, которая не будет зачтена в счет уплаты арендной платы, и/или в счет возмещения иных расходов и платежей по Договору) возвращается Арендатору по окончании срока действия Договора после освобождения Арендатором и передачи Арендодателю Помещения по Акту возврата и подписания Сторонами акта сверки взаимных расчетов в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

4.14.2. Арендодатель вправе использовать весь или часть Обеспечительного платежа (с обязательным письменным уведомлением Арендатора о таком удержании) в уплату задолженности Арендатора, в том числе задолженности, возникшей в связи с:

а) Необходимостью возмещения, причиненного Арендатором (в результате виновных действий/бездействия Арендатора) ущерба Помещению;

б) Просрочкой уплаты арендной платы (любой из ее частей) на срок более чем на 20 (двадцать) календарных дней

в) просрочкой уплаты Арендатором штрафов и/или пени, предусмотренных Договором

4.14.3. Из суммы Обеспечительного платежа погашается задолженность Арендатора в следующем порядке:

а) Штрафы и пени, подлежащие уплате Арендодателю и возникшие в результате неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора Арендатором;

б) Арендная плата (часть Арендной платы);

в) Иные обязательные платежи Арендатора, возникшие в связи с заключением и/или исполнением настоящего Договора.

4.14.4. В случае недостаточности суммы Обеспечительного платежа для погашения задолженности Арендатора перед Арендодателем Арендодатель вправе использовать иные способы защиты своих прав, в том числе предъявление Арендатору требований о погашении задолженности и возмещению убытков Арендодателя, вызванных неисполнением и/или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора Арендатором.

4.14.5. Проценты на Обеспечительный платеж не начисляются.

4.14.6. В случае принятия Арендодателем решения об удержании суммы из Обеспечительного платежа в соответствии с положениями настоящего раздела Договора, Арендодатель обязуется направить Арендатору письменное уведомление о таком удержании за 10 (десять) рабочих дней до такого удержания.

4.14.7. В случае уменьшения (исчерпания) до окончания срока аренды суммы Обеспечительного платежа, в связи с необходимостью погашения возникшей задолженности Арендатора перед Арендодателем, Арендатор обязуется пополнить сумму Обеспечительного платежа до установленного настоящим Договором размера в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Арендодателя при условии предоставления Арендодателем расчета использования суммы Обеспечительного платежа на цели и по основаниям, определенным Договором.

4.15. В случае увеличения размера Постоянной части арендной платы Арендатор обязуется пополнить сумму Обеспечительного платежа до нового размера Постоянной части арендной платы за Помещение в месяц, предусмотренного пунктом 4.2

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом 12-40

Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента вступления в силу нового размера Постоянной части Арендной платы.

4.16. В случае, когда досрочное прекращение Договора произошло по вине Арендатора (в том числе при расторжении Договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным пунктом 9.5. Договора) или инициативе Арендатора при нарушении сроков, установленных в пункте 9.4.2. Договора, вся сумма Обеспечительного платежа остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

4.17. Арендная плата, установленная настоящим Договором, включает в себя все налоги и сборы, установленные действующим законодательством в отношении применяемого Арендодателем режима налогообложения. При изменении Арендодателем применяемого режима налогообложения, он обязан письменно уведомить Арендатора об изменении режима применяемого налогообложения с приложением подтверждающих документов не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты перехода на новую систему налогообложения. Если в течение срока действия настоящего Договора Арендодатель, применяющий на дату подписания настоящего Договора общую систему налогообложения, перейдет на иной режим налогообложения, то размер Постоянной арендной платы, установленный п.4.2 настоящего Договора, подлежит уменьшению на сумму налогов и сборов применяемой Арендодателем до изменения системы налогообложения.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ:

5.1. Арендодатель имеет право в предварительно согласованное с Арендатором время, с предупреждением не менее чем за один рабочий день до посещения, в присутствии представителя Арендатора с соблюдением санитарных и иных требований применимых нормативно-правовых актов производить осмотр Помещения с целью осуществления контроля за его состоянием (не чаще одного раза в течение календарного месяца).

5.2. Арендодатель обязуется проводить за свой счет капитальный ремонт, проведение которого в соответствии с Договором не является обязанностью Арендатора. При проведении работ в Помещении и Здании Арендодатель обязуется обеспечивать приемлемый для Арендатора доступ в Помещение, а также не ухудшать положение Арендатора по сравнению с условиями Договора и обычно принятой деловой практикой и не ограничивать возможности нормального использования Помещения.

5.3. Арендодатель, за исключением случаев, оговоренных в настоящем Договоре, не возмещает Арендатору стоимость произведённых улучшений (как отделимых, так и неотделимых) и/или стоимости результатов работ (в т. ч. дополнительных работ) и/или каких-либо затрат, произведенных по текущему ремонту, перепланировке, переустройству. Право собственности на неотделимые улучшения Помещения, произведенные Арендатором, переходит к Арендодателю по прекращении (расторжении Договора, окончании срока действия) Договора, и затраты на производство этих улучшений Арендатору не компенсируются.

5.4. Арендодатель обязан предупреждать Арендатора о временном плановом (вынужденном) или внеплановом прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг при условии наличия у Арендодателя такой информации. Арендодатель обязуется предпринимать все необходимые действия для скорейшего возобновления предоставления коммунальных услуг.

5.5. Арендодатель обязан обеспечивать за свой счет устранение неисправностей в инженерных и иных обеспечивающих системах, поддерживающих Помещение в нормальном состоянии, в случае если такие неисправности и аварии произошли не по вине Арендатора.

5.6. Арендодатель обязан до момента подписания Акта приема-передачи арендуемого Помещения с даты подписания настоящего Договора за свой счет выполнить следующие работы в Помещении: предоставить точки подключения ЭЭ, ХВС, ГВС, канализации в контуре Помещения.

5.7. Арендодатель обязан обеспечить профилактическое обслуживание, техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных сетей и иных элементов Здания и Помещения в рамках Границ ответственности Арендодателя, установленных в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к настоящему Договору).

5.8. Арендодатель в 10-дневный срок рассматривает поступившие от Арендатора жалобы и предложения по исполнению Договора, принимает необходимые меры по их разрешению, дает письменные ответы.

5.9. Арендодатель обязан обеспечить Арендатору круглосуточный доступ в Помещение и на территорию Здания в течение 7 дней в неделю.

5.10. Арендодатель обязуется не чинить препятствий возможности въезда/выезда спутеров и иного механического транспорта Арендатора и/или третьих лиц, связанных с Арендатором договорными отношениями, с периодичностью 60 (шестьдесят) раз в час в пиковые часы загрузки, а также для подъезда грузового транспорта для погрузочно-разгрузочных работ.

5.11. Арендодатель обязуется не чинить препятствий для размещения наружных блоков инженерных сетей (климатического и холодильного оборудования с длиной трассы не более 20 метров), а также велопарковки (1 место для размещения не менее 12 велосипедов) в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору. Арендодатель обязуется при обращении Арендатора оказать Арендатору содействие в получении требуемых согласований, при этом проектная документация готовится Арендатором.

5.12. Арендодатель не несет ответственности за возможный отказ в согласовании мест размещения наружных блоков климатического и холодильного оборудования, а также велопарковки (1 место для размещения не менее 12 велосипедов) в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору, а также ответственности за размещение Арендатором велопарковки и наружных блоков климатического и холодильного оборудования в указанных местах при предъявлении соответствующих требований уполномоченными органами.

5.13. Арендодатель обязуется оказать содействие в предоставлении Арендатору площадки с возможностью установки контейнеров для твердых коммунальных отходов или возможности пользования установленными на придомовой

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр 1, этаж 12, ком 12-40

территории контейнерами для твердых коммунальных отходов, установленных. Плата за предоставление площадки не взимается.

5.14. Арендодатель по запросу Арендатора обязуется указывать Идентификатор (номер и дата) Договора в счете по Переменной части арендной платы на оплату и иных документах. В случае невыполнения Арендодателем данной обязанности Арендатор вправе не оплачивать Переменную часть арендной платы до момента выполнения данной обязанности Арендодателем надлежащим образом. Под термином «Идентификатор (номер и дата) Договора», Стороны понимают условный номер Договора, присвоенный Арендатором в его внутренней системе и указанный Арендатором в Договоре.

5.15. Право доступа Арендодателя в Помещение для показа потенциальным арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев до даты предполагаемого расторжения настоящего Договора, вне зависимости от оснований, способов и условий такого расторжения или окончания срока его действия, за исключением случаев, когда более короткий срок установлен соглашением Сторон, предполагает направление Арендатору предварительного извещения о дате и времени посещения как минимум за 3 (три) рабочих дня, если более короткий срок не согласован между Сторонами. При этом доступ в Помещение осуществляется в присутствии представителя Арендатора.

5.16. При принятии решения Арендодателем о продаже, передаче прав и обязанностей, залога и иного распоряжения правами Арендодателя на Помещение (как в целом, так и в части), Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме, но не позднее 3 (трех) рабочих дней после совершения вышеуказанных действий.

5.17. В случае если после подписания Договора право собственности на Помещение будет передано третьему лицу/лицам, то Арендодатель обязуется до момента заключения такого договора, влекущего за собой переход права собственности, уведомить приобретателя права в письменной форме о том, что в отношении Помещения заключен настоящий Договор.

5.18. Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что на дату подписания Акта приема-передачи Помещения планировка арендуемых помещений указанных в Приложении № 1 фактически имеет расхождения (демонтирована перегородка между комнатами 21 и22, 23 и 24, установлена перегородка в комнате 28), которые возникли до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений (при этом Стороны подтверждают об отсутствии препятствий в использовании Помещения Арендатором по назначению в соответствии с п. 1.3. Договора) , тем самым ответственность перед государственными и контролирующим органами при предъявлении ими соответствующих требований ложится на Арендодателя, и Арендодатель обязуется предпринять необходимые меры для выполнения соответствующих требований государственных и контролирующих органов; в в случае если соответствующие требования государственных и контролирующих органов будут предъявлены в связи с перепланировкой, произведенной Арендатором в Помещении – ответственность за произведенную перепланировку несет Арендатор, в том числе обязуется предпринять необходимые действия для выполнения соответствующих требований государственных и контролирующих органов. Стороны пришли к Соглашению, что Постоянная часть арендной платы, установленная в п. 4.2. настоящего Договора, в случае изменения общей площади арендуемых Помещений, остается без изменений и не подлежит изменению и/или пересмотру.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА:

6.1. Арендатор, субарендаторы, посетители и работники Арендатора и субарендаторов имеют право в течение всего срока аренды по Договору использовать Помещение, места общего пользования Здания и прилегающую к Зданию территорию в соответствии с их целевым назначением круглосуточно 7 дней в неделю. Помещение может использоваться Арендатором для осуществления любой деятельности соответствующей разрешенному использованию Помещения по настоящему Договору.

6.2. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение работников аварийно-технических служб, а также представителя Арендодателя в случае возникновения аварийных и/или чрезвычайных ситуаций, требующих доступа в Помещение указанных служб или Арендодателя.

6.3. Выполнение Арендатором в Помещении работ по Перепланировке без получения предварительного письменного согласия Арендодателя не допускается, при этом Арендодатель обязуется согласовать дизайн-проект Арендатора до подписания Акта приема-передачи Помещения.

В случае проведения перепланировок в Помещении, производство которых требует получения разрешения/согласования уполномоченных государственных органов, Арендатор обязуется получить соответствующее разрешение/согласование до даты проведения таких работ.

За исключением работ по улучшению Помещения, не отделимых без вреда для имущества (неотделимые улучшения), включая, но не ограничиваясь проведением следующих работ: прокладка телефонного кабеля, интернет-линий и кабеля электропередач, монтаж систем водоснабжения, отопления, вентиляции и канализации, устройство систем видеонаблюдения и пожарной сигнализации, проведение текущего ремонта, Арендатор по своему усмотрению выбирает характер переоборудования Помещения, отделку, ремонтные и строительные материалы, при этом Арендатор обязуется соблюдать требования действующего законодательства РФ. После выполнения работ, указанных в настоящем пункте, Арендатор обязуется предоставить Арендодателю исполнительную документацию по инженерным коммуникациям и/или Перепланировке.

Расходы на производство неотделимых улучшений производятся за счет Арендатора и после прекращения настоящего договора не подлежат возмещению Арендодателем, за исключением случаев возмещения, предусмотренных Договором.

6.4. Арендатор вправе от своего имени и за свой счет заключать договоры на оказание услуг связи в Помещении (в том числе на предоставление интернета с правом выбора провайдера на свое усмотрение), услуги по охране Помещения напрямую с лицами, оказывающими такие услуги, по собственному выбору; при этом выставление Арендодателю счетов по данным услугам не осуществляется.

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом.12-40

6.5. Арендатор без предварительного согласования с Арендодателем имеет право на размещение любых информационных и рекламных конструкций в Помещении, а также на фасаде Здания в соответствии с Приложением № 6 к настоящему Договору, при условии, что такие конструкции соответствуют требованиям применимых нормативно-правовых актов, при необходимости, разрешительную документацию Арендатор получает самостоятельно. Плата за размещение информационных и рекламных конструкций не взимается.

6.6. Арендатор обязуется производить за свой счет текущий ремонт Помещения, за свой счет обеспечивать все необходимое обслуживание Помещения: отделка, любые дополнительные работы, любое оснащение Помещения, а также поддерживать Помещение в надлежащем состоянии в течение всего срока аренды в границах ответственности Арендатора, установленных Актом разграничения эксплуатационной ответственности, являющимся Приложением № 2 к Договору.

6.7. Арендатор обязуется содержать Помещение в исправном и надлежащем санитарном состоянии (проводить необходимую уборку Помещения, санитарную обработку), обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Помещение. Ответственность за надлежащую техническую эксплуатацию и пожарную безопасность Помещения (его инженерного оборудования) Арендатор несет с момента подписания Акта приема-передачи Помещения, если иное не будет установлено соглашением Сторон. Арендатор обязан:

• назначить Приказом лицо, прошедшее соответствующее обучение, ответственное за противопожарное состояние Помещения и проведение эвакуации людей;

• проводить обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности и действиям в случае чрезвычайной ситуации за свой счет согласно установленным требованиям соответствующих инстанций;

• оснастить Помещения необходимыми средствами пожаротушения, имеющими соответствующие сертификаты;

• Арендатор обязан немедленно извещать Арендодателя о любой порче Помещения и неполадках в инженерных сетях.

6.8. В случае возникновения аварийных ситуаций Арендатор должен оперативно принимать все необходимые и достаточные меры по их устранению самостоятельно.

6.9. Арендатор обязуется возместить ущерб Арендодателю в полном объеме (а также ущерб третьим лицам в случае предъявления ими исков к Арендодателю) в случае пожара либо аварии, возникших в Помещении вследствие несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности или неправильной эксплуатации Помещения, коммуникаций, нарушений правил техники безопасности, санитарных норм и т.п., либо восстановить нарушенное собственными силами и за свой счет. Все аварии и их последствия, произошедшие по вине Арендатора, он устраняет самостоятельно и за свой счет.

6.10. При произведении улучшений Арендатор должен использовать только сертифицированные материалы, использование которых в Помещении не противоречит действующим регламентирующим актам. Арендатор обязан соблюдать нормы, установленные законодательством РФ в отношении противопожарных систем, электроснабжения, кондиционирования, вентиляции.

6.11. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за ущерб Помещению, который может быть нанесён при его использовании, а также в процессе отделки или перепланировки Помещения, в случае если выполнение работ производилось Арендатором собственными силами или с привлечением Арендатором сторонней организацией.

6.12. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет заключить с уполномоченной организацией договор на вывоз твердых коммунальных отходов, образующихся от деятельности в Помещении и предоставить Арендодателю заверенную Арендатором копию такого договора в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня его заключения. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если к Арендодателю (или к компании, осуществляющей доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость») будут предъявлены требования со стороны контролирующего или административного органа, либо управляющей компанией жилым домом, связанные с не заключением договора на вывоз ТКО или его ненадлежащим исполнением, Арендатор обязуется предпринять необходимые действия в соответствии с условиями п. 7.8. Договора.

6.13. Арендатор вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору при условии предварительного письменного согласования с Арендодателем.

6.14. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендатор обязуется установить в Помещении приборы учета потребления электрической энергии, холодной и горячей воды.

6.15. Застраховать общую гражданскую ответственность Арендатора по возмещению причиненного вреда Арендодателю при осуществлении деятельности Арендатора (и/или субарендаторов) на территории Помещения на сумму не менее 2 000 000 (Двух миллионов) рублей и франшизой не более 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей, на срок до окончания действующего в компании Арендатора страхового полиса с дальнейшим продлением срока страхования в случае принятия решения о страховании гражданской ответственности всей компании Арендатором. В течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня принятия Помещений в аренду по Акту приема-передачи предоставить Арендодателю копию надлежащим образом оформленную выписку из страхового сертификата, подготовленного на основании страхового полиса или Договора страхования гражданской ответственности.

6.16. В случае проведения проверок надзорными и контролирующими органами порядка содержания и исправности инженерных систем Помещения (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, вентиляции и кондиционирования, противопожарных систем) и/или соблюдения правил содержания общедомовых помещений, относящихся к Помещению, которые могут повлечь привлечение к ответственности Арендодателя (или к компании, осуществляющей доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»), Арендатор обязуется в срок не позднее одного рабочего дня после поступления

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом.12-48

информации от проверяющих органов уведомить Арендодателя о предстоящей проверке. Информация о проверке направляется по электронной почте по адресу uk@veles-trust.ru и телефонограммой на номер +7-495-775-90-46. В случае, если в ходе проверки будут установлены виновные действия Арендатора, то Арендатор обязуется самостоятельно без привлечения Арендодателя устранить все выявленные нарушения, в том числе по оплате штрафа.

6.17. Арендатор обязуется соблюдать и несет ответственность за соблюдение правил привлечения иностранных граждан и лиц без гражданства к трудовой деятельности (в том числе по гражданско-правовым договорам), осуществляемой в Помещении. Арендатор обязуется не привлекать и не допускать привлечения к трудовой деятельности в Помещении сотрудников, подрядчиков, являющихся иностранными гражданами или лицами без гражданства и не имеющих разрешения на работу (патента), если такое разрешение (патент) требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае, если в отношении Арендодателя, по вине Арендатора будет возбуждено административное дело в связи с нарушением Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Арендатор обязуется предпринять необходимые действия, указанные в п. 7.6. Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом положений Договора.

7.2. В случае причинения Стороной Договора другой Стороне имущественного вреда, реальный ущерб подлежит возмещению, упущенная выгода не возмещается. Пострадавшая Сторона в письменной форме уведомляет виновную Сторону о факте причинения вреда в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента обнаружения указанного факта и требованием о возмещении вреда или документально подтвержденных расходов, которые понесла пострадавшая Сторона на устранение последствий причиненного вреда. Возмещение любого ущерба (в том числе затрат на устранение повреждений), предусмотренного настоящим пунктом Договора, осуществляется виновной Стороной в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения соответствующего требования от пострадавшей Стороны.

7.3. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества и товаров Арендатора, находящихся в Помещении, в период действия настоящего Договора, за исключением случаев, когда Арендодатель виновен в причинении ущерба Арендатору. В случае порчи или утраты имущества и товаров Арендатора по непредвиденным обстоятельствам, не зависящим от воли Арендодателя (в случаях аварий систем водоснабжения, отопления и электропроводки дома/здания, кражи, пожара, протечки и прочее), убытки, понесенные в связи с этим, Арендатор полностью принимает на себя, без права требования их возмещения Арендодателем.

7.4. Если в результате невыполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств, предусмотренных Договором, Арендатор не может использовать Помещение/часть Помещения в соответствии с условиями Договора в течение более 1 (одних) суток, размер Арендной платы за такой период должен быть уменьшен пропорционально площади Помещения, которая не могла быть использована по назначению, и сроку, в течение которого Помещение/часть Помещения не использовалось.

7.4.1. Арендная плата (постоянная и переменная) не начисляется и не уплачивается в течение срока, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Помещением, по вине Арендодателя, а именно по любой из указанных причин:

- причинение ущерба Помещению, полного или частичного уничтожения Помещения, при отсутствии виновных действий Арендатора;
- проведение Арендодателем капитального ремонта;
- по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Помещения по требованиям контролирующего органа или по решению суда в связи с невыполнением обязательств Арендодателем, действий/бездействий Арендодателя, препятствующих использованию Помещения, до момента прекращения обстоятельств, препятствующих разрешенному использованию Помещения, за исключением случаев, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Помещением по своей вине.

Невозможность использования Помещения имеет место в том числе в случаях добровольного исполнения законных требований контролирующего органа, а также исполнения судебного акта, по которому наступила соответствующая обязанность приостановить или прекратить деятельность в Помещении, если такие требования или судебных акт связаны с виновными действиями/бездействием Арендодателя.

Под невозможностью использования Помещения понимается также невозможность использовать части Помещения, если при этом Арендатор не имеет возможности использования Помещения в целях, указанных в настоящем Договоре. В случаях невозможности использования части Помещения без лишения Арендатора возможности использовать Помещение в целях, указанных в настоящем Договоре, Арендная плата уменьшается пропорционально используемой Арендатором площади Помещения, до момента прекращения обстоятельств, препятствующих разрешенному использованию Помещения.

Арендатор обязан в кратчайший срок уведомить Арендодателя о наступлении вышеуказанных обстоятельств. В случае, если упомянутые, в настоящем пункте причины и обстоятельства, препятствующие пользованию Помещением длятся более 30 (тридцати) календарных дней, то Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, при условии уведомления Арендодателя не менее чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты прекращения действия Договора.

О факте невозможности использования Помещения или его части, или непригодности для использования Помещения или его части, причинах и периоде его существования, площади Помещения, не пригодной к использованию составляется акт

с участием уполномоченных представителей Арендатора и Арендодателя, а при отказе или уклонении Арендодателя от составления такого акта – с участием не менее чем двух незаинтересованных третьих лиц. Если Арендодатель отказался или уклонился от подписания Акта согласно настоящему пункту, он не вправе оспаривать Акт, составленный без его участия. Указанный акт должен быть направлен Арендодателю по электронной почте по адресу uk@vstes-trust.ru не позднее 13.00 следующего за датой его составления рабочего дня с предоставлением оригинала (путем вручения или направлением почтой заказным письмом с уведомлением) не позднее 3 (Трех) рабочих дней.

Сторонами отдельно согласовано, что отказ от Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, признается случаем расторжения Договора по вине Арендодателя.

Стороны особо оговаривают, что при предъявлении требования или предписания уполномоченных властных органов, свидетельствующих о несоответствии Помещения санитарным, пожарным, техническим и иным требованиям применимых нормативно-правовых актов, и возникших до подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, если такие несоответствия не влекут невозможности использования Помещения или его части или являются устранимыми, положения настоящего пункта Договора не применяются и Арендатор не вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора со ссылкой на нарушение Арендодателем пункта 1.4.3 Договора. При этом Стороны пришли к соглашению, что в случае отсутствия у Арендатора доступа в арендуемое Помещение, по причине виновных действий и/или бездействий Арендодателя, Арендодатель обязуется устранить выявленные замечания в срок не более 30 (тридцати) календарных дней, а в случае неустранения и нарушения установленного срока в настоящем абзаце, Сторонами отдельно согласовано, что отказ Арендатора от Договора, признается случаем расторжения Договора по вине Арендодателя.

7.5. Арендатор обязан своевременно и в порядке, установленном настоящим Договором, вносить Арендную плату за владение и пользование Помещением. При неуплате Арендатором платежей, предусмотренных настоящим Договором, в установленные сроки, Арендодатель имеет право начислять, а Арендатор обязуется оплатить, на основании письменного требования Арендодателя, пени в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от суммы долга за каждый день просрочки платежа.

7.6. При уклонении Арендодателя от передачи Помещения Арендатору, а также в случае если Помещение не может быть принято Арендатором в связи с неисполнением Арендодателем гарантии, установленной пунктом 1.4.4 Договора и указанное нарушение не устранено в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, Арендатор вправе потребовать, а Арендодатель уплатить Арендатору, на основании письменного требования Арендатора, штраф в размере 5% (пять) процентов от суммы Арендной платы, за каждый календарный день просрочки, но не более суммы одного ежемесячного платежа Постоянной части арендной платы, установленной пунктом 4.2 Договора за первый месяц аренды.

7.7. В случае если в связи с фактами, ответственность за которые несет одна из Сторон к другой Стороне будут предъявлены какие-либо претензии либо Стороне будет назначено какое-либо наказание, виновная Сторона обязуется в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения соответствующего требования другой Стороны предоставить всю запрошенную в связи с указанными претензиями или наказаниями информацию.

7.8. В случае, если в связи с виновными действиями/бездействиями Арендатора органы власти, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, выставлять штрафы и совершать иные действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора, и при этом адресовать их Арендодателю или управляющей компании, осуществляющей доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», Арендодатель или управляющая компания, осуществляющая доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» соответственно, незамедлительно предъявляют такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, который обязуется либо оспорить Постановление об административном правонарушении, либо оплатить в полном объеме, в установленный действующим законодательством РФ срок, и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии, либо компенсировать Арендодателю все понесенные расходы, в случае не принятия надлежащих мер со стороны Арендатора или если предпринятые Арендатором меры оказались недостаточными или нерезультативными, но при условии, что Арендодатель уведомил своевременно о наступивших событиях, в том числе о выявлении нарушений контролирующим/административным органом, подразумевающие виновные действия/бездействия Арендатора.

7.9. В соответствии с п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, Сторона, для которой такие обстоятельства возникли, не несет ответственности за соответствующее неисполнение условий Договора. В случае продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы более одного месяца каждая Сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора путем направления соответствующего письменного уведомления. Подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы является документ, выданный уполномоченным органом власти.

7.10. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Арендодателя в связи с невозможностью использования Арендатором Помещения по причинам, зависящим от Арендодателя, а также в случаях оспаривания сделки, признания Договора недействительным/незаключенным третьими лицами или Арендодателем и выбытия Помещения из владения Арендатора, в том числе в связи предоставлением Арендодателем Арендатору недостоверных заверений, предусмотренных п. 1.4. настоящего Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты документально подтвержденных расходов Арендатора на производство неотделимых улучшений, а Арендодатель выплатить Арендатору стоимость неотделимых улучшений, которые были произведены Арендатором в Помещении, а именно: строительно-монтажные работы, электромонтажные работы, установка систем вентиляции и кондиционирования, установка АПС, в

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр 1, этаж 12, пом.12-40

течение 1 (одного) месяца с даты прекращения Договора. Стоимость произведенных за счет Арендатора неотделимых улучшений ограничивается суммой 3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС.
Размер выплаты стоимости неотделимых улучшений, подлежащей оплате по указанным выше основаниям, определяется с учетом амортизации неотделимых улучшений.
Формула для расчета выплаты:

$$РК = \frac{(СА - СФА)}{СА} \times СНУ$$

Где:
РК – размер стоимости неотделимых улучшений, подлежащей выплате Арендодателем
СА – период равный 60 месяцам с момента подписания Акта приема-передачи Помещения
СФА – срок фактической аренды (количество полных месяцев), равный периоду с даты подписания Акта приема-передачи Помещений и до даты расторжения Договора на основании, указанном в первом абзаце настоящего пункта.
СНУ – стоимость документально подтвержденных расходов Арендатора на производство неотделимых улучшений, но не более 3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

8. ГАРАНТИИ

8.1. В любой своей деятельности ЯНДЕКС и иные компании группы Яндекса придерживаются высоких стандартов деловой этики. ЯНДЕКС и иные компании группы Яндекса ожидают от своих контрагентов соблюдения основных принципов работы, предусмотренных Кодексом делового поведения поставщиков группы компаний Яндекса. Копия указанного Кодекса доступна в корпоративном разделе портала Yandex по адресу: https://company-docs.s3.yandex.net/procurement/docs/Supplier_Code_RUS_2021.pdf

8.2. Стороны соблюдают все применимые нормы антикоррупционного законодательства. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов.
Стороны, их аффилированные лица, работники, а также посредники и представители, которые прямо или косвенно участвуют в исполнении обязательств Сторонами (в том числе агенты, комиссионеры, таможенные брокеры и иные третьи лица) не принимают, не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают (санкционируют) выплату/получение каких-либо денежных средств или передачу каких-либо ценностей (в том числе нематериальных) прямо или косвенно любым лицам, с целью оказания влияния на действия или решения с намерением получить какие-либо неправомерные преимущества, в том числе в обход установленного законодательством порядка, или преследующие иные неправомерные цели.
Положения настоящего пункта являются заверениями об обстоятельствах, имеющими для Сторон существенное значение. Стороны полагаются на такие заверения при заключении Договора.
В случае нарушения одной из Сторон обязательств по соблюдению требований, предусмотренных настоящим пунктом, Сторона вправе немедленно отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив письменное уведомление о расторжении. Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты получения другой Стороной соответствующего письменного уведомления.
В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта, соответствующая Сторона обязуется как можно скорее уведомить другую Сторону о своих подозрениях в письменной форме.

8.2. Стороны соглашаются, что будут использовать следующие адреса для уведомления о нарушении/угрозе нарушений настоящего пункта:

Для уведомлений, направляемых Арендатору:	Для уведомлений, направляемых Арендодателю:
Для анонимного сообщения: https://yandex.alertline.eu Для не анонимного сообщения: - stop_corruption@yandex-team.ru или 119021, Россия, г. Москва, ул. Льва Толстого, дом 16	Для анонимного сообщения: Alapova@veles-trust.ru Для не анонимного сообщения: ul@veles-trust.ru или 109028, г Москва, пер. Хохловский, д. 16 СТР. 1

8.3. Пункты 8.1. - 8.2. Договора являются заверениями об обстоятельствах в смысле ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае нарушения условий о заверениях одной из Сторон, другая Сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с уведомлением о таком отказе за 3 (три) календарных дня до предполагаемой даты отказа.

9. СРОК ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до окончания Срока аренды.

11

Срок аренды устанавливается с даты подписания Акта приема-передачи Помещений на 5 (Пять) лет. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.

9.2. Настоящий Договор считается заключенным для Сторон с момента его подписания, а для третьих лиц – с момента его государственной регистрации. Стороны пришли к соглашению, что до момента государственной регистрации настоящий договор действует как краткосрочный договор аренды, срок действия которого ограничивается датой государственной регистрации, но не превышает 11 (одиннадцати) месяцев.

Если по истечении 11 месяцев настоящий Договор не будет зарегистрирован, то Договор автоматически (без подписания Сторонами дополнительных документов) возобновляет свое действие на указанных условиях на тот же срок (11 месяцев) ежегодно необходимое количество раз до даты, в которую заканчивается срок, при расчете указанной даты в соответствии с абзацем первым настоящего пункта (т.е. 5 (Пять) лет с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения).

9.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

9.4. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

9.4.1. Если Помещение невозможно использовать в соответствии с разрешенным использованием (как это определено в пункте 7.4.1 Договора) более 30 (Тридцати) календарных дней подряд по причинам, зависящим от Арендодателя, с уведомлением Арендодателя не менее чем за 10 (десять) календарных дней о предстоящем прекращении действия Договора;

9.4.2. Без объяснения причин, письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней о предстоящем прекращении действия Договора.

9.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

9.5.1. неуплаты Арендатором Арендной платы (любой из ее частей) в установленных настоящим Договором размерах, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после того, как Арендодатель передал Арендатору письменное уведомление о такой неуплате, если сумма задолженности Арендатора превышает сумму Постоянной части арендной платы за один полный месяц аренды, а Арендодателем своевременно предоставлены требуемые в соответствии с условиями Договора необходимые документы для оплаты Арендатором арендной платы (или ее соответствующей части);

9.5.2. Арендатор немотивированно отказывается или уклоняется от приемки Помещения и подписания Акта приема-передачи в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты уведомления Арендодателем о готовности передать Помещение Арендатору.

9.6. В случаях, предусмотренных п. 9.5.1. - 9.5.2. настоящего Договора Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора исключительно после окончания срока устранения Арендатором нарушения и при условии неустранения Арендатором указанного нарушения в установленный срок.

9.7. Обязательства Сторон по Договору, которые в силу своей природы должны продолжать действовать (включая, но не ограничиваясь этим, обязательства в отношении конфиденциальности, проведения взаиморасчетов и т. д.), остаются в силе после прекращения действия Договора.

9.8. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок при должном исполнении своих обязательств по Договору. При этом согласование договора аренды на новый срок (либо согласование условий о продлении срока аренды по настоящему Договору) должно быть завершено Сторонами не менее чем за 1 (один) календарный месяц до даты окончания срока аренды.

10. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

10.1. Арендатор обязуется в течение срока аренды, указанного в п. 9.1. настоящего Договора, передать Договор и все необходимые документы для государственной регистрации аренды в уполномоченный государственный орган. Государственную пошлину за государственную регистрацию аренды оплачивает Арендатор. Если для целей государственной регистрации требуется изготовление технического плана Помещения (при необходимости), Арендатор изготавливает его своими силами и за свой счет. При этом Стороны оговорили, что отказ в регистрации Договора не является основанием прекращения принятых на себя прав и обязанности Сторон по настоящему договору. Регистрация договоров аренды на новый срок и дополнительных соглашений к договору аренды возлагается на Арендатора. Сторона, по настоящему Договору занимающаяся регистрацией Договора и/или дополнительных соглашений к нему обязуется уведомить другую Сторону об их государственной регистрации и в течение 10 (десяти) календарных дней предоставить другой Стороне оригинал зарегистрированного Договора. При этом каждая из Сторон обязуется предоставить другой Стороне, занимающейся регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему, все необходимые со своей стороны документы для указанной регистрации в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления об этом.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам информацию в отношении Договора и любых сведений, предоставленных в связи с Договором, за исключением случаев, когда такие сведения являются общедоступными или Стороны обязаны их сообщить государственным органам или иным лицам в соответствии с требованиями применимых нормативно-правовых актов. Опубликование Арендодателем любых упоминаний об Арендаторе, а также о факте и деталях

сотрудничества с Арендатором возможно исключительно при условии получения предварительного согласия Арендатора, кроме случаев, когда выдача такой информации является обязательной в соответствии с требованиями применимых нормативно-правовых актов.

11.2. Стороны договорились, что обязательства Сторон могут прекращаться полностью или частично зачетом встречных однородных требований, срок исполнения которых наступил, в том числе в счет арендной платы. Для зачета требований необходимо заключение соответствующего соглашения Сторон, если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора.

11.3. Стороны согласовали, что уведомления (за исключением уведомлений об отказе от исполнения Договора), предусмотренные Договором, направляемые Сторонами друг другу, считаются направленными надлежащим образом в письменном виде, если направлены с помощью электронной почты по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон.

11.4. Каждая из Сторон обязуется незамедлительно письменно уведомлять другую Сторону о наступлении следующих событий:
- смена лица, уполномоченного от имени Стороны подписать дополнения и приложения к настоящему Договору;
- получение от третьего лица копии искового заявления, содержащего обращение к суду признать Сторону несостоятельным (банкротом);
- принятие судом вышеуказанного заявления к производству;
- принятие уполномоченным органом Стороны решения о ликвидации или реорганизации.

11.5. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами, будут разрешаться в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения Стороной. При неурегулировании спорных вопросов в претензионном порядке такие споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

11.6. Датой подписания Договора считается дата фактического подписания последней Стороной (более поздняя дата), указанная в разделе «Реквизиты и подписи Сторон».

11.7. Если одна из Сторон изменит свои реквизиты, указанные в Договоре, она обязана письменно информировать об этом другую Сторону.

11.8. Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по 2 (два) экземпляра для каждой из Сторон и 1 (один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию аренды. При этом стороны оговорили, что на государственную регистрацию Стороны передают по 1 (одному) своему экземпляру Договора и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора аренды.

11.9. Следующие Приложения являются неотъемлемой частью Договора:
Приложение № 1 – План Помещения;
Приложение № 2 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности;
Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи Помещения;
Приложение № 4 – Форма Расчета Переменной части Арендной платы;
Приложение № 5 – План-схема размещения испарзаковки и блоков ХО;
Приложение № 6 – План-схема размещения рекламной/информационной конструкции.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

ООО «Яндекс.Лавка»
ОГРН 1187746479250, ИНН 9718101499, КПП 770301001
Место нахождения: 123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом 12-40
Банковские реквизиты:
Расчетный счёт: 40702810500000083584
в АО «Райффайзенбанк» г. Москва
БИК: 044525700
Корреспондентский счет: 30101810200000000700
E-mail: docs-partners@yandex-team.ru
Тел.: 8(495) 739-70-00

/Масюк Д.В./

Дата фактического подписания: 10.12.2021

КОЛПАКОВА Н.Ю.
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ 77 АГ 8838247
ОТ 09.12.2021

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
ОГРН 5067746107891, ИНН 7703603950, КПП 770501001
Адрес (место нахождения):
109028, г Москва, пер. Хохловский, д. 16 СТР. 1
Банковские реквизиты:
Расчетный счет: 40701810800000000150
В Банк ПТБ (АО)
БИК: 044525823
Корреспондентский счет: 30101810200000000823
E-mail: uk@velestrust.ru
Тел.: (495) 775-90-46

/Чернаева С.В./

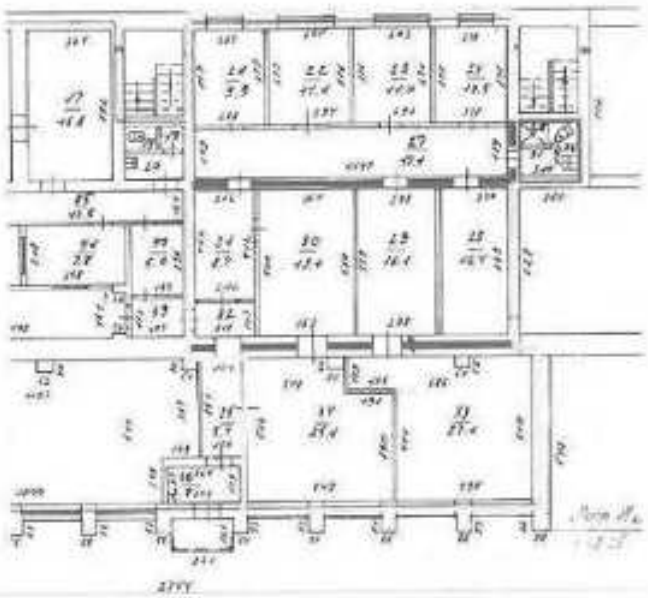
Дата фактического подписания:

Конфиденциально
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом 12-40

13

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 10593016
от «12» сентября 2022 г.

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ



Арендатор
ООО «Яндекс.Лавка»

/Маски

Дата фактического подписания:

Арендодатель
ООО «ЗЕЛЕС_ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

/ Чернова С.В. /

Дата фактического подписания:

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, ком 12-40

Приложение № 2
к Договору аренды нежилого помещения
№ 10593016
от «12» сентября 2022 г.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Настоящий Акт разграничения эксплуатационной ответственности регулирует отношения Сторон в части эксплуатации инженерного оборудования и систем и не влияет на распределение материальной ответственности за возможный ущерб, который может быть причинен неисправностью такого оборудования и/или систем. Меры ответственности одной из Сторон за ущерб, который может быть причинен другой Стороне, определяются в соответствии с Договором и действующим законодательством.

Система отопления

Арендодатель	Арендатор
Сеть отопления от мест присоединения к городским коммунальным службам, магистральные трубопроводы, стояки, установленные приборы отопления, установленные на приборах отопления балансирующие, регулирующие клапана и шаровые краны от стояка на входе - зона ответственности Арендодателя и эксплуатируется силами и за счет Арендодателя.	Арендатор отвечает за сохранность смонтированного оборудования и правильную эксплуатацию систем отопления.

Сеты горячего и холодного водоснабжения

Арендодатель	Арендатор
От мест присоединения к городским коммунальным службам и ИТП, выходящие патрубки, краны, установленные на сетях холодного (В1) и горячего водоснабжения (Т3) Объекта, расположенного на стояках Т3 и В1 - зона эксплуатационной ответственности Арендодателя и эксплуатируется силами и за счет Арендодателя	после Кранов, установленных на сетях холодного (В1) и горячего водоснабжения (Т3) Объекта, расположенных в местах присоединения к вертикальным стоякам Т3 и В1 до оконечных устройств - зона эксплуатационной ответственности Арендатора и эксплуатируется силами и за счет Арендатора.

Схема разграничения эксплуатационной ответственности по сетям горячего и холодного водоснабжения Арендодателя и Арендатора с определением границ эксплуатационной ответственности и узла присоединения к стояку указана ниже.

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 21, стр.1, этаж 12, пом.12-40

15

Канализационные сети

Арендодатель	Арендатор
От мест присоединения к городским коммунальным службам до выходящих поэтажных раструбов отвода тройника канализационной сети Здания – зона эксплуатационной ответственности Арендодателя, эксплуатируется силами и за счет Арендодателя	От поэтажных раструбов отвода тройника канализационной сети Арендодателя К1 на первом этаже, до оконечных устройств – зона эксплуатационной ответственности Арендатора, эксплуатируется силами и за счет Арендатора

Схема разграничения эксплуатационной ответственности по бытовой канализационной сети Арендодателя и Арендатора с распределением границ эксплуатационной ответственности указана ниже:

Электрические сети

Арендодатель	Арендатор
От мест присоединения к городским коммунальным службам до отводящих контактов отключающего устройства установленного перед электросчетчиками, установленными в этажном электрощите – зона эксплуатационной ответственности Арендодателя, эксплуатируется силами и за счет Арендодателя.	От отводящих контактов этажного отключающего устройства установленного в этажном электрощите, до конечных электропотребителей относится к зоне ответственности Арендатора, эксплуатируется силами и за счет Арендатора

Схема разграничения эксплуатационной ответственности Арендодателя и Арендатора по сетям электроснабжения с распределением границ эксплуатационной ответственности указана ниже:

Электросчетчики в зоне ответственности Арендатора

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом.12-40

16

Системы оповещения о пожаре и управления эвакуацией

Арендодатель	Арендатор
_____	Все оборудование сетей оповещения о пожаре и сетей управления эвакуацией, включая центральное оборудование, магистральные разводящие сети и оконечные абонентские устройства системы оповещения о пожаре и управления эвакуацией в границах арендуемого помещения относятся к зонам эксплуатационной ответственности Арендатора.

Системы вентиляции

Арендодатель	Арендатор
_____	Система приточной и вытяжной вентиляции, обслуживающая исключительно арендуемые помещения, - зона эксплуатационной ответственности Арендатора, эксплуатируется силами и за счет Арендатора

Уборка территории и арендуемых помещений

Арендодатель	Арендатор
Прилегающей к Зданию территории (вход), фасада на постоянной основе: очистка от снега, сосулек. За Арендатором закреплена площадка под контейнер для отходов	Клининг (уборка) арендуемых помещений, в границах арендуемых помещений на постоянной ежедневной основе.

Капитальный и Текущий ремонт

Арендодатель	Арендатор
Капитальный ремонт Здания и Помещения и текущий ремонт мест общего пользования, все виды протечек, возникшие не по вине Арендатора.	Текущий ремонт, в случае необходимости в границах Помещения: Стены, двери, потолки, напольные покрытия, окна с внутренней стороны.

Арендатор
ООО «Яндекс.Лавка»

/Мосюк Д.В./

Дата фактического подписания

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

/Чарикова С.В./

Дата фактического подписания

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 32, пом.12-40

17

Приложение № 3
к Договору аренды нежилого помещения
№ 10593016
от «12» сентября 2022 г.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

город Екатеринбург «___» _____ 202_ г.

АРЕНДАТОР **Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»**, юридическое лицо, созданное по законодательству Российской Федерации, в лице генерального директора Масюка Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

АРЕНДОДАТЕЛЬ **Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**, юридическое лицо, созданное по законодательству Российской Федерации, в лице заместителя генерального директора Черняевой Светланы Викторовны, действующей на основании Доверенности от 19 июля 2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Сапсаевой Е.В., зарегистрированной в реестре за № 77/830-н/77-2021-5-1205 и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011 года в реестре за № 2164-94176188, с другой стороны,

совместно именуемые «**Сторонами**», а по отдельности – «**Сторона**», подписали настоящий акт приема-передачи Помещений о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование нежилое помещение с отделкой, общей площадью 174,2 кв. м., в соответствии с планом БТИ, состоит из комнат: №№ 21-34 (далее – «**Помещение**»), расположенное на цокольном этаже в здании, входящее в состав Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1097 кв.м., кадастровый номер помещения 66:41:0502096:219, находящемся по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 (далее – «**Здание**»), кадастровый номер Здания 66:41:0502096:44.
2. Помещение передается в состоянии:

	материал	характеристики	состояние
пол			
стены			
потолок			
входная группа			
Внутренние двери			
Окна			
система	**наличие**	**перечень установленного оборудования**	**состояние**
вентиляция			
кондиционирование			
освещение			
электроснабжение			
отопление			
водоотведение			
водоснабжение			
водяное пожаротушение			
аварийное освещение			
пожарное оповещение			
пожарная сигнализация			
видеонаблюдение			
охранная сигнализация			
навигация			

3. Арендатор не имеет претензий к качественным и количественным характеристикам Помещения и его состоянию. Помещение соответствует цели аренды, указанной в п. 1.3 Договора аренды нежилого помещения № _____ от «__» _____ 202_ г.
4. Арендуемое помещение передается Арендатору без имущества.
5. Иные замечания:

_____

_____

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом.12-40

6. Настоящий Акт приема-передачи Помещения составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по 2 (два) экземпляра для каждой из Сторон и 1 (один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию аренды. При этом стороны оговорили, что на государственную регистрацию Стороны передают по 1 (одному) своему экземпляру Акта приема-передачи и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора аренды.
7. Настоящий акт приема-передачи Помещения является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № _____ от «__» _____ 202 г.
8. Подписи Сторон:

Арендатор
ООО «Яндекс.Лавка»

_____ /Масюк Д.В./
Дата фактического подписания:

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
_____ /Чернаева С.В./
Дата фактического подписания:

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА:

Арендатор
ООО «Яндекс.Лавка»

_____ /Масюк Д.В./
Дата фактического подписания: 14.09.2021

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____ /Чернаева С.В./
Дата фактического подписания: 14.09.2021

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом.12-40

Яндекс

Приложение № 4
к Договору аренды нежилого помещения
№ 10393016
от «12» сентября 2022 г.

ФОРМА РАСЧЕТА ПЕРЕМЕННОЙ ЧАСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор: ООО "Яндекс.Лавка"
Отчетный период: _____202_ года

1. Отопление

Наименование поставщика услуг	Общая площадь арендованных помещений, в кв.м.	Стоимость услуг поставщика за отчетный месяц, в т.ч. НДС	Стоимость услуг поставщика на 1 кв.м. помещений	Площадь арендованных помещений	Количество дней в отчетном месяце	Количество дней аренды	Сумма к возмещению Арендатором, в рублях

2. Горячее водоснабжение

Наименование поставщика услуг	Предыдущие показания счетчика	Текущие показания счетчика	Потребление, в кубах	Тариф в рублях, в т.ч. НДС	Сумма к возмещению Арендатором, в рублях
			0,00		0,00

3. Холодное водоснабжение

Наименование поставщика услуг	Предыдущие показания счетчика	Текущие показания счетчика	Потребление, в куб.м.	Тариф в рублях, в т.ч. НДС	Сумма к возмещению Арендатором, в рублях
			0,00		0,00

4. Электроэнергия

Наименование поставщика услуг	Предыдущие показания счетчика	Текущие показания счетчика	Потребление, кВт	Тариф в рублях, в т.ч. НДС	Сумма к возмещению Арендатором, в рублях
			0,00		0,00

5. Водоотведение

Наименование поставщика услуг	Показания счетчика ХВС	Показания счетчика ГВС	Тариф в рублях, в т.ч. НДС	Сумма к возмещению Арендатором, в рублях
	0,00	0,00		0,00

Итого переменная часть арендной платы за _____202_ года:
Данный расчет подтвержден копиями актов сдачи-приемки услуг, полученных от поставщиков коммунальных услуг, которые являются приложениями к настоящему расчету.

Арендатор
ООО «Яндекс.Лавка»

КОЛЛАЧЕВА Н.Ю.
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ 77 АГ 8833247
ОТ 30.12.2021

/Исаков Д.В./

Дата фактического подписания:

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

/Чернышева С.В./

Дата фактического подписания:

ВЕЛЕС ТРАСТ

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом.12-40

Приложение № 5
к Договору аренды нежилого помещения
№ 10593016
от «12» сентября 2022 г.

ПЛАН-СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ВЕЛОПАРКОВКИ И БЛОКОВ ХО

Арендатор
ООО «Яндекс.Лавка»

/Масюк Д.Э./

ВОЛДАЧЕВА М.Ю.
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ 77 АГ 8838247
ОТ 09.12.2021

Дата фактического подписания:

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

/Кисленко В./

Дата фактического подписания:

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, пом.12-40

3

Приложение № 6
к Договору аренды нежилого помещения
№ 10593016
от «12» сентября 2022 г.

ПЛАН-СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМНОЙ/ИНФОРМАЦИОННОЙ КОНСТРУКЦИИ (ВЫВЕСКИ)

Место размещения рекламной вывески

Арендатор
ООО «Яндекс.Лавка»

КЭЛДАеВА Е.Ю.
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ 77 АГ 8838247
09.12.2021

/Масюк Д.В./

Дата фактического подписания:

Арендодатель
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

/Чеснова С.А./

Дата фактического подписания:

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО
Коммерческая тайна
Общество с ограниченной ответственностью «Яндекс.Лавка»
123112, Россия, г. Москва, 1-ый Красногвардейский проезд, дом 22, стр.1, этаж 12, ком.12-46

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 21 л.

Г. Екатеринбург

21 сентября 2022 года

Акт сдачи-приемки по 1 этапу работ

Обществом с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «10» июня 2011 г. за № 2164-94176388, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель, Журавлев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о том, что Подрядчиком по Договору подряда № МТ-1-090822 от 09.08.2022 г. были выполнены следующие Работы:

Отчет по Расчету стоимости 1 этапа ремонтно-отделочных работ

№ п/п	Наименование работ/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб. (НДС не облагается)	Сумма руб. (НДС не облагается)
1	Демонтажные работы				
2	Демонтаж потолка Армстронг	кв.м.	280,0	150,00р.	42 000,00р.
3	Демонтаж светильников	шт.	64,0	80,00р.	5 120,00р.
4	Демонтаж вентиляции (воздуховоды)	шт.	1,0	15 000,00р.	15 000,00р.
5	Демонтаж ГКЛ со стен (где разбиты стены)	кв.м.	20,0	150,00р.	3 000,00р.
6	Демонтаж металлических решеток (ремонт на окнах)	шт.	4,0	900,00р.	3 600,00р.
7	Демонтаж решеток из арматуры (потолок, стены)	кв.м.	32,0	600,00р.	19 200,00р.
8	Вывоз старого сейфа с мусором	шт.	1,0	6 500,00р.	6 500,00р.
9	Уборка/вынос мусора, погрузка мусора	шт.	1,0	30 000,00р.	30 000,00р.
10	Вывоз мусора 10 м3, Газель	рейс	5,0	7 000,00р.	35 000,00р.
11					
12	Итого по разделу:				159 420,00р.
13	Общестроительные работы				
14	Оштукатуривание потолка и стен от плесени и грибка	кв.м.	432,7	120,00р.	51 924,00р.
15	Обработка антисептиком	кв.м.	432,7	60,00р.	25 962,00р.
16	Ремонт дверей с заменой замка	шт.	2,0	2 500,00р.	5 000,00р.
17	Монтаж ГКЛ по металлическому каркасу	м2	20,0	500,00р.	10 000,00р.
18	Гидроизоляция потолка	м2	73,1	250,00р.	18 275,00р.
19	Очистка кровли от мусора	м2	80,0	200,00р.	16 000,00р.
20					
21	Итого по разделу:				127 161,00р.
22	ЭЛЕКТРИКА				
23	Монтаж Кабель ВВГнг-LS 3х1,5	м	220,0	110,00р.	24 200,00р.
24	Монтаж Кабель ВВГнг-LS 5х2,5	м	250,0	110,00р.	27 500,00р.
25	Монтаж розетки и выключателя	шт.	48,0	450,00р.	21 600,00р.
26	Установка распред. коробок	шт.	48,0	450,00р.	21 600,00р.

Вх. МН-1-2109223 от 21.09.2022

ЭДО 21.09.2022 г. 15:38

43	Прокладка кабеля по лоткам	м.п.	338,0	40,00р.	13 520,00р.
44	Монтаж кабель канала	м.п.	132,0	80,00р.	10 560,00р.
45	Монтаж светильника	шт.	24,0	500,00р.	12 000,00р.
46	Бурение стен	шт.	24,0	350,00р.	8 400,00р.
47	Монтаж Кабель ПВГнг-LS 5х25 по лоткам	м.	105,0	300,00р.	31 500,00р.
48	Монтаж трубы для прокладки кабеля ПВГнг-LS 5х25	м.	105,0	150,00р.	15 750,00р.
49	Подключение кабеля в ВРУ	шт.	1,0	5 000,00р.	5 000,00р.
50	Установка и сборка щита	шт.	1,0	10 000,00р.	10 000,00р.
51					
52					
53	Итого по разделу:				201 630,00р.
54					
55	МАТЕРИАЛЫ				
63	Удалитель известн концентрат 1:1 Neomid 5 кг	шт.	5,0	1 560,00р.	7 800,00р.
64	Лист гипсокартонный Knauf ПЛУК 2500*1200*12,5мм	шт.	7,0	343,00р.	2 401,00р.
65	Профиль направляющий 28*27*3000 Кнауф	шт.	6,0	212,00р.	1 272,00р.
66	Профиль потолочный 60*27*3000 Кнауф	шт.	10,0	343,00р.	3 430,00р.
67	Дюбель полипропиленовый (пластиковый) с шурупом 6*40мм потайной борт (шт)	шт.	300,0	2,50р.	750,00р.
68	Саморез по металлу с потайной головкой 3,5*25мм оксидированный	шт.	1000,0	0,60р.	600,00р.
69	Саморез по металлу оцинк 4,2*16мм сверло	шт.	500,0	0,55р.	275,00р.
70	Замок Гардиан	шт.	2,0	2 890,00р.	5 780,00р.
71	Личинка-ключ	шт.	3,0	750,00р.	1 500,00р.
72	Ручки дверные на планке EDS-T117-85 покрытий никелированное покрытие цвет матовый хром	шт.	1,0	1 892,00р.	1 892,00р.
73	Мастика гидроизоляционная битумно-резиновая Технониколь AquaMast для кровли 3 кг	шт.	25,0	832,00р.	20 800,00р.
74	Валики 250 мм	шт.	4,0	256,00р.	1 024,00р.
75	Ведро строительное 20 л	шт.	2,0	195,00р.	390,00р.
76	Мешок строительный для мусора	шт.	500,0	15,00р.	7 500,00р.
87	Кабель силовой ВВГ-Пнг (А)-LS 5х1,5	м	220,0	59,00р.	12 980,00р.
88	Кабель силовой ВВГ-Пнг (А)-LS 3х2,5	м	250,0	80,00р.	20 000,00р.
89	Розетка двойная с заземлением	шт.	24,0	245,00р.	5 880,00р.
90	Выключатель	шт.	24,0	148,50р.	3 564,00р.
91	Ретарет коробка	шт.	48,0	168,00р.	8 064,00р.
92	Гофра ПВХ 20 мм	м.п.	350,0	19,00р.	6 650,00р.
93	Клипса 20 мм	шт.	1000,0		5 000,00р.

				5,00р.	
94	Счетчики однофазный		34,0	1 870,00р.	44 88[illegible]00р.
95	Кабель ВВГнг 3х*25 мм 1 сечение	м.п.	132,0	99,00р.	13 27[illegible]00р.
96	Клипса НАЙО	шт.	144,0	25,00р.	3 600,00р.
97	Кабель силовой ПВИ -1 (А)-LS 5х25	м	105,0	1 297,00р.	136 185,00р.
98	Труба гладкостенная двуст. 40 мм	м	105,0	170,00р.	17 850,00р.
99	Муфта соединительная, диам. 40 мм	шт.	50,0	98,00р.	4 900,00р.
100	Комплект MAYER сантех. хомут по напускной 8х80 и дюбелем п/проб 1 ЦМ* (39-46 мм), гайка М8	шт	200,0	43,00р.	8 600,00р.
101	Щит силовой с монтажной панелью	шт	1,0	8 500,00р.	8 500,00р.
102	Счетчик 380 2т 5-100	шт	1,0	6 543,00р.	6 543,00р.
103	Щит силовой с монтажной панелью	шт	1,0	14 000,00р.	14 000,00р.
104	Автомат 3п 63а	шт	2,0	1 320,00р.	2 640,00р.
105	Автомат 1п 16а	шт	10,0	379,00р.	3 790,00р.
106	Автомат 1п 10а	шт	5,0	379,00р.	1 895,00р.
107	Кресс лоцуль	шт	3,0	1 527,00р.	4 581,00р.
108	Провод Пугнп-LS 1х10 б	м	15,0	142,00р.	2 130,00р.
109	Провод Пугнп-LS 1х10 с	м	15,0	142,00р.	2 130,00р.
110	Провод Пугнп-LS 1х10 ж/з	м	7,0	153,00р.	1 071,00р.
111	Расходные материалы	шт.	1,0	3 000,00р.	23 000,00р.
112	Транспортные расходы				22 650,00р.
113	Накладные расходы 7%				64 376,70р.
114					
115	Итого по разделу:				503 149,70р.
116					
117					
118	Всего по смете:				991 369,70р.

Всего выполнено Работ на сумму 991 369 (Девятьсот девяносто один тысяч триста шестьдесят) рублей 70 копеек (НДС не облагается)

Вышеперечисленные Работы выполнены полностью и в срок. Замечаний по объему, качеству и срокам выполнения Работ претензий не имеет.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» ДУ. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевой недвижимости»

/ П.П. Осипов /

20.03.2020 РУКОВ. ДЕП. ПО УПРАВЛЕНИЮ ПО РАБОТЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ЛАПОВА А.А.

Индивидуальный предприниматель Николаевич

Журавлев Игорь Николаевич

/ И.П. Журавлев /

3

Дополнительное соглашение № 1
к Договору подряда№ МН-1-090822 от «09» августа 2022г.

г. Москва «06» 09 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. в реестре за № 2154-94176188, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, вместе именуемые - «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее – Дополнительное соглашение)к Договору подряда № МН-1-090822 от «09» августа 2022г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 3.1.3. Договора в следующей редакции:

«3.1.3Авансовый платеж по 2 этапу не зависит от выполнения работ по 1 этапу. Сумма авансового платежа за 2 этап работ составляет 376 029,90 (триста семьдесят шесть тысяч двадцать девять рублей) 90 копеек. НДС не облагается в связи с применением УСН, оплачивается в срок не позднее 09.09.2022г».

2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон Договора, вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Заказчик:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1
ОГРН 5067746107391
ИНН 7703603950 / КПП 770901001
Р/с 40701810800000000150
в Банке ГПБ (АО)
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Тел.: +7 (495) 775-90-46

Генеральный директор

_____ /Д.Б. Осипов/

Подрядчик:

ИП Журавлев Игорь Николаевич
Адрес регистрации (почтовый адрес): 628260, ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Попова, 1
ИНН: 660305102481
ОГРНИП: 321861700071763
БИК : 044525999
Р/счет : 40802810002500169173
К/счет : 30101810845250000999
Банк : ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Адрес Банка: 115114, РОССИЯ, МОСКВА г, ДЕРБЕНЕВСКАЯ ул, ДОМ 2 корпус стр. 4
Телефакс: +7 922 110-16-61
Email: [illegible]_inz@mail.ru

Индивидуальный предприниматель

_____ /И.Н. Журавлев/

За МН-1-090822 от 06.09.2022

ЭДО 06.09.2022 15:58

Договор подряда № ИН-1-090822

г. Москва «09» августа 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. в реестре за № 2104-94170188, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Предметом договора является возмездное выполнение Подрядчиком Ремонтных работ.

1.2 Работы, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора производятся в здании, расположенном по адресу: Россия, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 а, кад. № 66:41:0502096:219.

1.3 Полный перечень и стоимость работ по настоящему Договору указаны в Спецификации (Приложение № 1 и №2 к Договору).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Заказчик обязуется:**

2.1.1 Оплатить работы Подрядчика, порядок и сроки оплаты которых определены Разделом 3 настоящего Договора.

2.1.2 Предоставить Подрядчику доступ к обслуживаемому оборудованию.

2.1.3 Принять у Подрядчика работы по настоящему Договору и своевременно подписывать Акт сдачи-приемки работ при их надлежащем исполнении.

2.2. **Заказчик вправе:**

2.2.1 Осуществлять контроль за выполнением работ по настоящему Договору, не вмешиваясь в деятельность Подрядчика.

2.2.2 Если во время выполнения работ станет очевидным, что они не будут оказаны надлежащим образом, Заказчик вправе назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков, а при невыполнении Подрядчиком в назначенный срок этого требования, отказаться от Договора либо поручить исправление результата выполненных работ другому лицу.

2.3. **Подрядчик обязуется:**

2.3.1 Работы по Договору выполняются силами Подрядчика – из его материалов, его силами и средствами. Все поставленные для выполнения Работ материалы и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены представителю Заказчика до начала производства Работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования. Если Подрядчик при выполнении Работ использует материалы и оборудование, качество которых не было подтверждено сертификатами и необходимыми испытаниями образцов или соответствующими актами освидетельствования, Заказчик вправе потребовать от Подрядчика замены данных материалов и оборудования без дополнительной оплаты.

2.3.2 Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.4. **Подрядчик вправе:**

2.4.1 Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору субподрядчика (субподрядчиков) за свой счет. Если Подрядчик привлек для выполнения Работ по настоящему Договору субподрядчика (субподрядчиков), то Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение субподрядчиком (субподрядчиками) обязательств по исполнению Работ.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ

3.1. Стоимость работ по настоящему Договору составляет 1 450 791,10 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч семьсот девяносто один) рубль 10 копеек НДС не облагается в связи с применением УСН, из них:

3.1.1. Авансовый платеж за 1 этап работ - 747 355,20 (семьсот сорок семь тысяч триста пятьдесят пять рублей 20 копеек НДС не облагается в связи с применением УСН, оплачивается в течении 3 дней с даты подписания Договора;

3.1.2. Окончательный расчет за 1 этап работ - 244 105,90 (двести сорок четыре тысячи сто пять рублей) рублей 90 копеек НДС не облагается в связи с применением УСН, оплачивается в течении 3 дней с даты подписания Акта сдачи-приемки работ по 1 этапу ремонтных работ (Приложение №3 к настоящему Договору).

3.1.3. Авансовый платеж за 2 этап работ - 376 029,90 (триста семьдесят шесть тысяч двадцать девять рублей) 90 копеек НДС не облагается в связи с применением УСН, оплачивается в течении 3 дней с даты подписания Акта сдачи-приемки работ по 1 этапу ремонтных работ.

3.1.4. Окончательный расчет за 2 этап работ - 83 401,50 (восемьдесят три тысячи четыреста рублей) рублей 50 копеек НДС не облагается в связи с применением УСН, оплачивается в течении 3 дней с даты подписания Акта сдачи-приемки работ по 2 этапу ремонтных работ (Приложение №4 к настоящему Договору).

3.2. Расчеты по настоящему Договору производятся Заказчиком в российских рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика по реквизитам, указанным в Разделе 8 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Разделом 3 настоящего Договора.

3.3. Обязанность по оплате считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ. ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Подрядчик приступает к выполнению работ на следующий рабочий день после осуществления оплаты авансового платежа за 1 этап в соответствии с п. 3.1.1. настоящего Договора.

ЭДО 09.08.2022 - 15:58

4.2 Срок выполнения работ по 1 этапу составляет 12 (Двенадцать) рабочих дней. По окончании выполнения работ Стороны подписывают Акт сдачи-приемки работ по 1 этапу ремонтных работ в соответствии с приложением №3 настоящего Договора.

4.3 Подрядчик приступает к выполнению работ по 2 этапу на следующий рабочий день после осуществления оплаты авансового платежа за 2 этап в соответствии с п. 3.1.1 настоящего Договора.

4.4 Срок выполнения работ в 2 этапе составляет 7 (Семь) рабочих дней. По окончании выполнения работ Стороны подписывают Акт сдачи-приемки работ по 2 этапу ремонтных работ в соответствии с приложением №4 настоящего Договора.

4.5 Подрядчик имеет право передать Заказчику результат выполненных работ ранее согласованного Сторонами срока в случае досрочного завершения выполнения работ Подрядчиком. Получение на то дополнительного разрешения Заказчика не требуется.

4.6 В случае нарушения Заказчиком обязательств, указанных в пп. 2.1.2 и 3.1.1 Договора, срок выполнения работ продлевается на период просрочки исполнения указанных обязательств. В этом случае нарушение сроков выполнения работ по настоящему Договору не является просрочкой Подрядчика.

По окончании работ, Заказчик подписывает Акт сдачи-приемки работ по 1 этапу ремонтных работ и Акт сдачи-приемки работ по 2 этапу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения и направляет подписанный Акт сдачи-приемки работ по 1 этапу ремонтных работ Акт сдачи-приемки работ Подрядчику.

4.7 С момента подписания Акт сдачи-приемки по 1 этапу ремонтных работ или Акта сдачи-приемки работ по 2 этапу работ Заказчиком, обязательства Подрядчика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме и надлежащим образом.

4.8 В случае наличия мотивированных замечаний к результату выполненных работ Заказчик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Акт сдачи-приемки по 1 этапу ремонтных работ или Акта сдачи-приемки работ по 2 этапу работ направляет Подрядчику письменный мотивированный отказ от принятия результата выполненных работ.

4.9 Если Заказчик не предоставляет Подрядчику подписанный Акт сдачи-приемки по 1 этапу ремонтных работ или Акт сдачи-приемки работ по 2 этапу работ или мотивированные замечания на результат выполненных работ в течение 5 (Пяти) рабочих дней, работы по настоящему Договору считаются выполненными Подрядчиком надлежащим образом, в полном объеме и приняты Заказчиком. При этом подписанный Подрядчиком и односторонним порядке Акт сдачи-приемки по 1 этапу ремонтных работ или Акт сдачи-приемки работ по 2 этапу работ считается вступившим в силу.

4.10 По получении мотивированного отказа от подписания Акт сдачи-приемки по 1 этапу ремонтных работ или Акта сдачи-приемки работ по 2 этапу работ Подрядчик, если указанные замечания являются обоснованными, устраняет их. Срок выполнения работ в данном случае продлевается.

4.11 Доработки по мотивированному отказу производятся Подрядчиком за свой счет, если они не выходят за пределы содержания и объема его обязательств, принятых им на себя согласно настоящему Договору.

4.12 Повторная сдача-приемка результата выполненных работ производится в общем порядке, в соответствии с пп. 4.5 - 4.11 настоящего Договора.

4.13 Гарантийный срок (срок обнаружения ненадлежащего качества) на выполненные Работы равен 12 (Двенадцать) месяцев с даты приемки результата всех выполненных по Договору работ. Гарантия распространяется только на производственный брак конструкции, а также на недостатки, возникшие в случае некачественного выполнения работ.

4.14 Подрядчик несет ответственность за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли по причинам явного брака или вследствие ненадлежащего качества выполненных работ.

4.15 Риск случайной гибели или случайного повреждения результата работ до его приемки Заказчиком несет Подрядчик. С момента подписания Акт сдачи-приемки по 1 этапу ремонтных работ или Акта сдачи-приемки работ по 2 этапу работ, риск случайной гибели или случайного повреждения результата работ несет Заказчик.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

5.2 Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут по возможности разрешаться в порядке путем переговоров.

5.3 Если стороны не придут к соглашению, споры будут переданы на рассмотрение в Арбитражный суд города Москва.

5.4 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1 Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон либо иным способом, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2 Если во время выполнения работ станет очевидным, что они не будут выполнены надлежащим образом, Заказчик вправе назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков. Если Подрядчик не устранил в назначенный срок выявленные недостатки, Заказчик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор путем направления Подрядчику уведомления о расторжении договора за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения. При этом Заказчик обязан оплатить Подрядчику сумму фактически выполненных работ.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1 Все приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и составляют с ним единое целое.

7.2 Любые изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительными только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Стороны обязаны своевременно сообщать друг другу об изменении своего наименования, места нахождения, места регистрации, почтового адреса, паспортных данных, номеров телефонов, адресов электронной почты, а также банковских реквизитов.

7.4. Названия разделов настоящего Договора приведены для удобства и не могут быть использованы в целях толкования положений настоящего Договора.

7.5. Условия настоящего Договора является конфиденциальными и не подлежат разглашению и передаче третьим лицам за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Под конфиденциальной информацией в рамках настоящего Договора признаются любые сведения, полученные Сторонами друг от друга в ходе исполнения настоящего Договора и имеющие действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности их третьим лицам, к которым нет свободного доступа на законном основании, или в отношении которых имеется режим коммерческой тайны.

7.6. Если какое-либо из положений настоящего Договора становится недействительным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке, то это обстоятельство никоим образом не затронет и не умалит законность или юридическую силу иных его положений. Стороны договариваются о том, что признанное недействительным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке положение настоящего Договора будет заменено Сторонами на законное и исполнимое положение, максимально приближенное к признанному недействительным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке положению по экономическому смыслу и/или обеспечивающее максимально сходный коммерческий результат.

7.7. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами взятых на себя обязательств. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Мемотрасловая недвижимость»
Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1
ОГРН 5067746107391
ИНН 7703603950 / КПП 770901001
Р/с 40701810800000000150
в Банке ГПБ (АО)
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Тел.: +7 (495) 775-90-46

Генеральный директор

_____ Д.К. Осипов

ПОДРЯДЧИК:
ИП Журавлев Игорь Николаевич
Адрес регистрации (почтовый адрес): 628260, ХМАО-
Югра, г. Югорск, ул. Попова, 1
ИНН: 860305102481
ОГРНИП: 321861700071760
БИК: 044525999
Р/счет: 40802810002500169173
К/счет: 30101810845250000999
Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Адрес банка: 115114, РОССИЯ, МОСКВА г, ДЕРБЕНЕВСКАЯ ул, ДОМ 2 корпус стр. 4
Тел.: [illegible] 922 110-16-61
E-mail: remont_jhn@mail.ru

Индивидуальный предприниматель

_____ И.Н. Журавлев

Приложение № 1

к Договору подряда № НН-1000022
от 09.08. 2022 г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ
на выполнение ремонтных работ

Расчет стоимости 3 этаж
ремонтно-отделочных работ

№ п/п	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб. (НДС не облагается)	Сумма руб. (НДС не облагается)
1	**Демонтажные работы**				
2	Демонтаж листовых [illegible]	кв.м.	280.0	150.00р.	42 000.00р.
3	Демонтаж светильников	шт.	64.0	80.00р.	5 120.00р.
4	Демонтаж щита зашит (металлического)	шт.	1.0	15 000.00р.	15 000.00р.
5	Демонтаж ГКЛ со стен (где разбиты стены)	кв.м.	20.0	150.00р.	3 000.00р.
6	Демонтаж металлических решеток (рамок из окон)	шт.	4.0	900.00р.	3 600.00р.
7	Демонтаж решеток из арматуры (металлик, сетка)	кв.м.	32.0	600.00р.	19 200.00р.
8	Вывоз старого сейфа с весом	шт.	1.0	6 500.00р.	6 500.00р.
9	Погрузка мусора, погрузка мусора	шт.	1.0	30 000.00р.	30 000.00р.
10	Вывоз мусора 10 м3. Камаз	рейс	5.0	7 000.00р.	35 000.00р.
11					
12	**Итого по разделу:**				159 420.00р.
13	**Общестроительные работы**				
14	Очистка потолка и стен от плесени и пыли	кв.м.	432.7	120.00р.	51 924.00р.
15	Грунтовка антиплесневый	кв.м.	432.7	60.00р.	25 962.00р.
16	Ремонт дверей с заменой замка	шт.	2.0	2 500.00р.	5 000.00р.
17	Монтаж ГКЛ на металлический каркас	м2	20.0	500.00р.	10 000.00р.
18	Выравнивание потолка	м2	77.1	250.00р.	18 275.00р.
19	Грунтовка стен от мусора	м2	80.0	200.00р.	16 000.00р.
20					
21	**Итого по разделу:**				127 161.00р.
22	**ЭЛЕКТРИКА**				
23	[illegible]	м	220.0	110.00р.	24 200.00р.
24	[illegible]	м	240.0	110.00р.	27 900.00р.
25	[illegible]	шт.	48.0	450.00р.	21 600.00р.
26	[illegible]	шт.	48.0	450.00р.	21 600.00р.
27	[illegible]	м.п.	138.0	80.00р.	11 520.00р.
28	[illegible]	м.п.	132.0	80.00р.	10 560.00р.
29	[illegible]	шт.	31.0	500.00р.	15 500.00р.
30	[illegible]	шт.	31.0	300.00р.	9 300.00р.
31	[illegible]	м	105.0	100.00р.	11 500.00р.

2019

48	Монтаж трубы для прокладки кабеля ВВГ нг-LS 5х25	м	105,0	150,00р.	15 750,00р.
49	Подключение кабеля в ВРУ	шт.	1,0	5 000,00р.	5 000,00р.
50	Установка и сварка щита	шт.	1,0	10 000,00р.	10 000,00р.
51					
52					
53	**Итого по разделу:**				**201 630,00р.**
54					
55	**МАТЕРИАЛЫ**				
63	Удалитель пассивн концентрат 1 л Normd 5 кг	шт.	5,0	1 560,00р.	7 800,00р.
64	Лист гипсокартонный КнауфПЛУК 2500*1200*12,5мм	шт.	7,0	343,00р.	2 401,00р.
65	Профиль направляющий 28*27*3000 Кнауф	шт.	6,0	212,00р.	1 272,00р.
66	Профиль потолочный 60*27*3000 Кнауф	шт.	10,0	343,00р.	3 430,00р.
67	Дюбель полипропиленовый (пластиковый) с шурупом 6*40мм потайной борт (шт)	шт.	300,0	2,50р.	750,00р.
68	Саморез по металлу с потайной головкой 3,5*25мм оксидированный	шт.	1000,0	0,60р.	600,00р.
69	Саморез по металлу оцинк.4,2*16мм сверло	шт.	500,0	0,55р.	275,00р.
70	Замок Гарнизон	шт.	2,0	2 890,00р.	5 780,00р.
71	Личинка замка	шт.	2,0	750,00р.	1 500,00р.
72	Ручки дверные на планке EDS-T117-85 алюминий никелированное покрытие цвет матовый хром	шт.	1,0	1 892,00р.	1 892,00р.
73	Мастика гидроизоляционная битумно-резиновая Технониколь АкваМаст для кровли 3 кг	шт.	25,0	832,00р.	20 800,00р.
74	Вашют 250 мм	шт.	4,0	256,00р.	1 024,00р.
75	Ведро строительное 20 л	шт.	2,0	195,00р.	390,00р.
76	Мешок строительный для мусора	шт.	500,0	15,00р.	7 500,00р.
77	Кабель силовой ВВГ-1нг (А)-LS 3х1,5	м	220,0	59,00р.	12 980,00р.
78	Кабель силовой ВВГ-1нг (А)-LS 3х2,5	м	250,0	80,00р.	20 000,00р.
79	Розетка двойная с заземлением	шт.	24,0	245,00р.	5 880,00р.
80	Выключатель	шт.	24,0	148,50р.	3 564,00р.
81	Распред. коробка	шт.	48,0	168,00р.	8 064,00р.
82	Гофра диам. 20 мм	м.п.	350,0	19,00р.	6 650,00р.
83	Клипса 20 мм	шт.	1000,0	5,00р.	5 000,00р.
84	Светящие светодиодный накладной		24,0	1 870,00р.	44 880,00р.
85	Кабель канал 16*25 мм Legrand	м.п.	132,0	93,00р.	12 276,00р.
86	Кнопка ВАЛЮ	шт.	144,0	25,00р.	3 600,00р.
87	Кабель силовой ВВГ-1нг (А)-LS 5х25	м	105,0	1 247,00р.	130 185,00р.
88	Труба гофрированная диам. 40 мм	м	105,0	170,00р.	17 850,00р.

99	Муфта соединительная диам. 40 мм	шт	50,0	98,00р.	4 900,00р.
100	Комплект MAYER состоит: хомут со стальной ленто 80 и любезно д/труб 1 1/4" (39-46 мм), гайка М8	шт	200,0	43,00р.	8 600,00р.
101	Щит силовой с монтажной панелью	шт	1,0	8 500,00р.	8 500,00р.
102	Счётчик 380 2т 5-100	шт	1,0	6 543,00р.	6 543,00р.
103	Щит силовой с монтажной панелью	шт	1,0	14 000,00р.	14 000,00р.
104	Автомат 3п 63а	шт	2,0	1 320,00р.	2 640,00р.
105	Автомат 1п 16а	шт	10,0	379,00р.	3 790,00р.
106	Автомат 1п 10а	шт	5,0	379,00р.	1 895,00р.
107	Кросс модуль	шт	3,0	1 527,00р.	4 581,00р.
108	Провод Пуговг-LS 1х10 б	м	15,0	142,00р.	2 130,00р.
109	Провод Пуговг-LS 1х10 с	м	15,0	142,00р.	2 130,00р.
110	Провод Пуговг -LS 1х10 ж/з	м	7,0	153,00р.	1 071,00р.
111	Расходные материалы	шт.	1,0	3 000,00р.	23 000,00р.
112	Транспортные расходы				22 650,00р.
113	Накладные расходы 7%				64 376,70р.
114					
115	Итого по разделу:				503 149,70р.
116					
117					
118	Всего по смете:				991 360,70р.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «БЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

/ Д.Б. [illegible] /

м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич

/ И.Н. Журавлев /

м.п.

Приложение № 1
к Договору подряда № 001-090822
от 09.08. 2022 г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ
на выполнение ремонтных работ

Расчет стоимости 2 этаж
ремонтно-отделочных работ

№ п/п	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб. (НДС не облагается)	Сумма руб. (НДС не облагается)
1	**Сантехнические работы**				
2	Демонтаж унитаза/умывальника с пьедесталом	шт	4.0	450.00р	1 800,0р
3	Демонтаж труб К,ХВС,ГВС	комплекс	2.0	3 000.00р.	6 000,0р
4	Демонтаж радиаторов отопления	шт	13.0	500.00р.	6 500,0р
5	Демонтаж труб отопления	м.п.	128.3	120.00р	15 396,0р
6	Монтаж труб отопления	м.п.	128.3	350.00р	44 905,0р
7	Монтаж новых радиаторов отопления с обвязкой	шт	13.0	3 000.00р.	39 000,0р
8	Опрессовка системы отопления	комплекс	1.0	15 000.00р.	15 000,0р
9	Слив отопления	стояк	6.0	2 500.00р	15 000,0р
10	Замена и установка новых счетчиков учета воды ХВС,ГВС	шт	4.0	850.00р	3 400,0р
11	Прокладка новых труб ХВС,ГВС и К	комплекс	2.0	6 500.00р	13 000,0р
12	Установка унитаза	шт.	2.0	1 700.00р.	3 400,0р
13	Установка умывальника с пьедесталом	шт	2.0	1 700.00р.	3 400,0р
14					
15	ВСЕГО:				166 801,0р
16	**МАТЕРИАЛЫ**				
17	РАДИАТОР АЛЮМ. "КОРВЕТ" 500/100 12	шт	13.0	10 219,00р	132 847,00р
18	Универсал комплект TIANRAD 1/2" с термоголовкой	шт.	24.0	290,10р	6 962,40р
19	КРАН ШАР. ДЛЯ РАД. УГЛ. НР 20х1/2" ВН	шт	30.0	556,20р	16 686,00р
20	ПРУБА ф20 АРМИРОВАННАЯ АДФ.4608.00.М PN25 НН	м.п	130.0	240,00р	31 200,00р
21	Угол 90° ф25 мм полипропилен	шт	80.0	15,30р	1 224,00р
22	Муфта ф25 мм полипропилен	шт	80.0	11,0др	880,00р
23	Кран шаровый спиральный	комплект	1.0	1 500,00р	1 500,00р
24	Универсальный Smart Альтернатива клапан выпускной 3 РА ДУ 50 - 1¾ (50)2140	шт	3.0	7 009,00р	14 018,00р
25	Универсальный Smart Optima с термоголовкой 13 11 08 3691 1100 570+428	шт	2.0	2 459,00р	4 918,00р
26	Настройка Smart Optima 475+340 13 0000 0000 00	шт	2.0	1 456,00р	2 912,00р
27	Прокладка для радиатора и унитаза	шт	8.0	85,00р	680,00р
28	Сифон для умывальника	шт	2.0	175,00р	350,00р
29	Гибкая для унитаза	шт	2.0	145,00р	290,00р
30	Счетчик для воды универсальный Valtec 1/2" DN15 110 мм со стрелкой VLT-15U	шт	4.0	1 183,00р	4 732,00р
31	Фильтр для воды универсальный Valtec 1/2" DN15	шт	4.0	320,00р	1 280,00р

7

32	Смеситель для раковины Seneca Eco для одного рычажный пист хром	шт.	2,0	2 435,00р.	4 870,00р.
33	Сантехника (трубы, фитинги, тройники, отводы и т.д.)	комплект	1,0	15 000,00р.	15 000,00р.
34	Расходные материалы	шт.	1,0	8 000,00р.	8 000,00р.
35	Транспортные расходы	шт.	1,0	15 360,00р.	15 360,00р.
36	Накладные расходы 7%				30 100,00р.
37	**Итого за материалы:**				**292 629,40р.**
38	**Всего:**				**459 430,40р.**

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

м.п. _____ / Д.Ы. [illegible] /

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич

_____ / И.Н. Журавлев /

Приложение № 3

к Договору подряда № МБ-Г-090822
от 09.08. 2022 г.

ФОРМА

Акт сдачи-приемки по 1 этапу работ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. за №2164-94176188, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о том, что Подрядчиком были выполнены следующие Работы:

Отчет по Расчету стоимости 1 этапа
ремонтно-отделочных работ

№ п/п	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб. НДС не облагается	Сумма руб. (НДС не облагается)
1	Демонтажные работы				

Всего выполнено Работ на сумму _____ рублей ___ копеек (НДС не облагается).

Вышеперечисленные Работы выполнены полностью и в срок. Заказчик по объему, качеству и срокам выполнения Работ претензий не имеет.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____ /Д.Б. Осипов/

м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель
Журавлев Игорь Николаевич

_____ /И.Н. Журавлев/

м.п.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____ /Д.Б. Осипов/

м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель
Журавлев Игорь Николаевич

_____ /И.Н. Журавлев/

Приложение № 4

к Договору подряда № ВЛ-Г-090322 от 09.03 2022 г.

ФОРМА

Акт сдачи-приемки по 2 этапу работ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о том, что Подрядчиком были выполнены следующие Работы:

Расчет стоимости 2 этапа
ремонтно-отделочных работ

№ п/п	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб. (НДС не облагается)	Сумма руб. (НДС не облагается)
1	Демонтажные работы				

После выполнения Работ на сумму _____ рублей ___ копеек (НДС не облагается).

Вышеперечисленные Работы выполнены полностью и в срок. Заказчик по объему, качеству и срокам выполнения Работ претензий не имеет.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____ / Д.Б. Осипов /
м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич

_____ / И.Н. Журавлев /
м.п.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____ / Д.Б. Осипов /
м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич

_____ / И.Н. Журавлев /

Прошнуровано и скреплено печатью
[illegible] листов (а)

Генеральный директор
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»

Договор подряда № ЛИ-1-130922

г. Москва «13» 09 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (сокращенное наименование – ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Старт», именуемый в дальнейшем «Подрядчик», в лице Директора Нечаева Максима Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить ремонтно-восстановительные работы системы отопления (далее – Работы) в здании по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, д. 46, кадастровый номер: 36:14:0017603:367 (здесь и по тексту – «Объект»), с последующей сдачей Работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат надлежаще выполненных Работ и уплатить за них обусловленную Договором цену.

1.2. Полный перечень и стоимость работ по Договору указаны в Спецификации (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2. Выполнение Работ по Договору.

2.1. После перечисления Заказчиком на расчетный счет Подрядчика аванса, размер и срок перечисления которого определены п. 4.2.1. настоящего Договора, Подрядчик обязан начать выполнение Работ и полностью выполнить Работы в течение 30 (тридцати) рабочих дней. В случае просрочки Заказчиком сроков перечисления аванса, начальный и конечный сроки выполнения Работ переносятся соответственно на количество дней такой просрочки.

2.2. Начиная со дня начала выполнения Работ, определенного п. 2.1. Договора, Заказчик обязан обеспечить доступ на территорию Объекта работников Подрядчика. Не позже первого дня выполнения Работы Подрядчика на Объекте, Подрядчик обязан предоставить Заказчику список лиц, которые будут выполнять Работы, предусмотренные Договором. Заказчик вправе не допускать лиц, не указанных в таком списке, на территорию Объекта.

2.3. Если Заказчик предоставляет Подрядчику помещения на Объекте (постоянные или временные строения), не указанном в п. 1.2. Договора, для складирования материалов и оборудования и (или) для бытовых нужд работников Подрядчика, такая передача должна быть оформлена актом приема-передачи, подписываемым Сторонами. В этом случае, Подрядчик обязан не позже последнего дня выполнения Работ на Объекте передать Заказчику использованные помещения по акту приема-передачи (возврата), подписанного Сторонами, в том же состоянии, в котором они были получены от Заказчика при начале выполнения Работ.

2.4. Качество Работ должно соответствовать требованиям, установленным действующими нормами и правилами, а также иным обязательным требованиям.

ЭДО 13.09.2022-17:01

2.5. Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору субподрядчика (субподрядчиков) за свой счет. Если Подрядчик привлек для выполнения Работ по настоящему Договору субподрядчика (субподрядчиков), то Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение субподрядчиком (субподрядчиками) обязательств по выполнению Работ.

2.6. Работы по Договору выполняются иждивением Подрядчика – из его материалов, его силами и средствами. Перечень используемого Подрядчиком оборудования отражен в Спецификации, согласованной Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору. Все поставляемые для выполнения Работ материалы и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть представлены представителю заказчика до начала производства Работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования. Если подрядчик при выполнении работ использует материалы и оборудование, качество которых не было подтверждено сертификатами и необходимыми испытаниями образцов или соответствующими актами освидетельствования, заказчик вправе потребовать от подрядчика замены данных материалов и оборудования без дополнительной оплаты.

2.7. При обнаружении Подрядчиком в ходе производства Работ необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 1 к данному Договору, и в связи с этим увеличении стоимости Работ, Подрядчик обязан письменно сообщить об этом Заказчику с указанием перечня и объемов дополнительных работ.

При неполучении Подрядчиком от Заказчика ответа на свое сообщение в течение 2 (двух) рабочих дней с даты его вручения Заказчику (получения Заказчиком), Подрядчик обязан приостановить выполняемые Работы. Подрядчик, не выполнивший свои обязанности, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта, лишается права требовать от Заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения, вызванных этим убытков.

2.8. Заказчик обязан предоставить (указать) места временного подключения оборудования Подрядчика к действующим системам энергоснабжения и, при необходимости, водоснабжения. Подрядчик самостоятельно, соблюдая требования техники безопасности и иные обязательные требования, под контролем Заказчика осуществляет временное подключение к действующим системам инженерного обеспечения.

2.9. Если при выполнении Работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению Договора, каждая из Сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий.

2.10. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых Работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика. Заказчик вправе давать связанные с выполнением Работ указания Подрядчику, если такие указания не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика. Подрядчик обязан исполнить полученные в ходе выполнения Работ указания Заказчика.

2.11. Подрядчик обязан при проведении Работ соблюдать требования законов и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности Работ. Подрядчик обязуется выполнять и соблюдать при выполнении Работ нормы и правила охраны труда и промышленной безопасности, пожарной безопасности, регулярно производить инструктаж своих работников. Подрядчик несет ответственность за нарушение норм и правил охраны труда, пожарной безопасности и промышленной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ. Уполномоченный представитель Заказчика имеет право отстранять от работы (не допускать до работы) лиц, нарушающих нормы и правила охраны труда, пожарной безопасности и промышленной безопасности.

2.12. Не позже конечного срока выполнения Работ, установленных Договором, Подрядчик обязан своими и (или) привлеченными силами, за свой счет вывезти мусор в места централизованного складирования, а также вывезти с территории Объекта принадлежащие ему оборудование и неиспользованные материалы.

2.13. Подрядчик обязан, своими силами и за свой счет осуществлять на протяжении всего срока выполнения Работ влажную уборку строительной пыли.

2.14. Подрядчик обязан обеспечить согласование и получение всех разрешений, необходимых для эксплуатации результата Работ от всех компетентных органов (в случае если это необходимо).

3. Сдача и приемка Работ. Ответственность Подрядчика за качество Работ.

3.1. Подрядчик по завершению всех Работ предъявляет Заказчику Акт выполненных работ, по форме предусмотренной в Приложении № 2 к настоящему Договору в 2-х экземплярах, счет-фактуру или УПД.

3.2. Подрядчик предъявляет Работы Заказчику не позднее конечного срока, предусмотренного п. 2.1 настоящего Договора.

3.3. Сдача Подрядчиком Заказчику и принятие Заказчиком от Подрядчика результата выполненных Работ производится после получения Заказчиком сообщения Подрядчика о его готовности к началу сдачи результатов Работ. Заказчик, получивший сообщение Подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных Работ обязан приступить к его приемке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения Подрядчика. Сдача результата Работ Подрядчиком должна производиться в том виде, в каком это необходимо для дальнейшей надлежащей эксплуатации Объекта. В случае, если результат Работ Подрядчика будет препятствовать дальнейшей надлежащей эксплуатации Объекта, либо не удовлетворять обязательным нормам и правилам, Подрядчик обязуется в кратчайший срок (не более 7 (семи) рабочих дней с даты выявления указанных обстоятельств) за свой счет привести результат Работ в надлежащее состояние, пригодное для эксплуатации Объекта (устранить недостатки, выполнить дополнительные работы, произвести испытания, предоставить исполнительную документацию, в том числе: получить необходимые согласования, разрешения и т.д.).

3.4. Приемка Заказчиком скрытых Работ и подписание соответствующих актов производится по мере выполнения Подрядчиком таких Работ. Подрядчик обязан письменно уведомлять Заказчика о готовности предъявить к приемке соответствующие Работы. Подрядчик не вправе продолжать дальнейшее производство Работ, если Заказчик не принял (с составлением соответствующего документа) предъявленные к приемке скрытые Работы.

Подрядчик обязан предъявлять участки таких Работ представителю Заказчика для составления Акта (Актов) скрытых работ. В случае если подрядчик не исполнит свои обязательства, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта, он обязан нести расходы, связанные со вскрытием строительных конструкций для получения доступа Заказчика для проверки скрытых Работ, а также расходы, связанные с приведением конструкций в надлежащее состояние после приемки Заказчиком скрытых Работ.

3.5. Гарантийный срок (срок обнаружения ненадлежащего качества) на выполненные Работы составляет 12 (двенадцать) месяцев с даты приемки результата всех выполненных по Договору Работ.

3.6. Подрядчик несет ответственность за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли по причинам заводского брака или вследствие ненадлежащего качества Работ.

3.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения результатов Работ до их приемки Заказчиком несет Подрядчик. С момента подписания Акта выполненных Работ, риск случайной гибели или случайного повреждения результатов Работ несет Заказчик.

4. Цена Работ и порядок оплаты.

4.1. Общая сумма денежных средств, которую Заказчик обязан уплатить Подрядчику за выполняемые по Договору Работы, составляет **1 041 478,60 (Один миллион сорок одна тысячи четыреста семьдесят восемь 60/100) рублей,** в том числе НДС 20% в размере **173 579,77 (Сто семьдесят три тысячи пятьсот семьдесят девять 77/100) рублей.**

4.2. Заказчик обязан оплатить Работы путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Подрядчика в следующем порядке:

4.2.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора, Заказчик обязуется перечислить Подрядчику аванс в размере 842 326,10 **(Восемьсот сорок две тысячи триста двадцать шесть 10/100) рублей,** в том числе НДС 20% в размере **140 387,68 (Сто сорок тысяч триста восемьдесят семь 68/100) рублей.**

4.2.2. Окончательный расчет в размере **199 152,50 (Сто девяносто девять тысяч сто пятьдесят два 50/100) рубля,** в том числе НДС 20% в размере **33 192,09 (тридцать три тысячи сто девяносто два 09/100) рубля,** за надлежащим образом выполненные по Договору Работы Заказчик осуществляет в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после подписания Сторонами Акта выполненных работ и предоставления счет-фактуры или УПД.

5. Ответственность Сторон. Порядок разрешения возникающих споров.

5.1. В случае если Заказчик нарушит срок оплаты Работ, предусмотренный Договором, Подрядчик имеет право потребовать уплатить неустойку, составляющую 0,1% (Одну десятую процента) от суммы не уплаченных в срок денежных средств за каждый день допущенного нарушения, а Заказчик обязан такую неустойку оплатить.

5.2. В случае, если Подрядчик нарушит сроки выполнения Работ по настоящему Договору (начальный, конечный и, если имеются, промежуточные), Заказчик имеет право потребовать уплатить неустойку, составляющую 0,1 % (Одну десятую процента) от цены Договора за каждый день допущенного нарушения, а Подрядчик обязан такую неустойку уплатить. Заказчик имеет право при расчетах уменьшить размер оплаты выполненных Подрядчиком Работ на сумму начисленных штрафов и пени, согласно условиям Договора.

5.3. При возникновении разногласий, связанных с исполнением Договора, Стороны обязаны разрешать возникающие споры путем заявления друг другу письменных претензий.

Сторона, получившая письменную претензию, обязана дать мотивированный ответ на нее в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения.

5.4. Все расходы, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заказчика по настоящему Договору, оплачиваются за счет собственных средств управляющей компании осуществляющей доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

5.5. Подрядчик гарантирует, что не является участником ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», дочерним либо зависимым обществом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

5.6. Подрядчик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

5.7. Если возникший спор не удалось урегулировать во внесудебном порядке, любая из Сторон вправе обратиться с исковым заявлением в Арбитражный суд г. Москвы.

6. Прочие условия.

6.1. Стороны могут досрочно расторгнуть Договор по соглашению Сторон. С момента прекращения Договора права и обязанности Сторон прекращаются, кроме тех, которые связаны с прекращением Договора. До даты расторжения Договора Стороны должны произвести взаиморасчеты, а Подрядчик обязан передать Заказчику результаты выполненных Работ.

6.2. В случае одностороннего расторжения Договора Заказчиком, заказчик оплачивает подрядчику часть цены пропорционально части выполненных работ и их качество с зачетом суммы аванса.

6.3. При одностороннем расторжении договора подрядчиком, подрядчик возвращает часть аванса с учетом части цены пропорционально части выполненных работ и их качества.

6.4. В отношениях Сторон, не урегулированных Договором, Заказчик и Подрядчик обязаны применять нормы законодательства Российской Федерации.

6.5. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

6.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.7. Неотъемлемыми частями Договора являются:

1) Приложение № 1 – Спецификация;
2) Приложение № 2 – Форма Акта выполненных Работ.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Заказчик

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Юридический адрес: 109028, г. Москва,
Хохловский переулок, д. 16, стр. 1
Телефон: 8 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
ОГРН 5067746107391
р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823
Генеральный директор

М.П.

/

Подрядчик

ООО «Старт»
Адрес места нахождения: 394026, г. Воронеж, Проспект Труда, д. 91, оф. 211
E-mail: n.m.v@mail.ru
ОГРН 1173668034209
ИНН 3662250294, КПП 366201001
р/с 40702810479000040792
в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
БИК 044525297
к/с 30101810945250000297
Директор

/Нечаев М.В.

Приложение № 1 к Договору подряда
№ 1107-1в2022 от «13» 09 2022 г.

Спецификация
на ремонтно-восстановительные работы системы отопления
на Объекте по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, д. 46
кадастровый номер: 36:14:0017603:357

№ ПП	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество	На единицу, рублей в т.ч. НДС 20%	Всего, рублей в т.ч. НДС 20%
1	3	4	5	6	7
РАЗДЕЛ 1. МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ					
1	Замена радиатора отопления (демонтаж/монтаж/подключение)	шт.	61	5 600,00	341 600,00
2	Замена циркуляционного насоса (демонтаж/монтаж)	шт.	1	4 500,00	4 500,00
3	Замена контрольно-измерительного прибора (демонтаж/монтаж термометра, манометра)	шт.	4	2 150,00	8 600,00
4	Обслуживание, ремонт запорной арматуры	шт.	5	3 721,00	18 605,00
5	Опрессовка системы отопления	шт.	1	25 600,00	25 600,00
			Итого по разделу 1	руб.	398 305,00

Раздел 2 СТОИМОСТЬ ОБОРУДОВАНИЯ И МАТЕРИАЛОВ В ТЕКУЩИХ ЦЕНАХ

№		Ед. измер	Стоимость ед., рублей в т.ч. НДС 20%	Кол-во	Всего, рублей в т.ч. НДС 20%
1	Радиатор биметаллический tafica bimetall 6s 500 8 сек.	шт.	8491,60	61	517967,60
2	Кронштейн анкерный крутой стальной крашеный с дюбелем	шт.	92,00	122	11 224,00

3	Комплект для подключения радиатора универсальный без кронш. 1/2	шт.	936,60	61	57 096,00
4	Насос циркуляционный Aliaxis ALT 32/8-180 мм	шт.	8 538,00	1	8 538,00
5	Манометр радиальный ДМ05-МП-3У	шт.	728,60	2	1 456,00
6	Манометр МП-4У	шт.	1 924,00	3	5 772,01
7	Погрузка, утилизация радиаторов отопления чугунных	шт.	100,00	61	6 100,01
8	Расходные материалы	шт.	10 000,00	1	10 000,00
9	Накладные расходы	шт.	25 000,00	1	25 000,60
			Итого по разделу 2:	РУБ.	643313,60
			ВСЕГО ПО РАЗДЕЛАМ:	РУБ.	1041478,6
			в т.ч. НДС 20%	РУБ.	173579,77

Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Генеральный директор
М.П. /Осипов Р.Б.

Подрядчик
ООО «Старт»
Директор
/Нечаев М.В.

Приложение № 2 к Договору подряда
№ ЗИФ-1-1803/22 от «18» 09 2022 г.

ФОРМА

Акт выполненных Работ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Старт», именуемый в дальнейшем «Подрядчик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт выполненных работ (далее – Акт) к Договору подряда №ЗИФ-1-1803/22 от «18» 09 2022 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

№	Наименование работ	Ед. изм.	Количество	Цена за единицу с учетом материалов, в т.ч. НДС 20%	Всего стоимость, в т.ч. НДС 20%
				ИТОГО, в т.ч. НДС 20%	

Всего выполнено Работ на сумму _____ рублей ___коп., в т.ч. НДС 20%.

Вышеперечисленные Работы выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам выполнения Работ претензий не имеет.

Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____/_____/
М.П.

Подрядчик
ООО «Старт»

_____/_____/
М.П.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

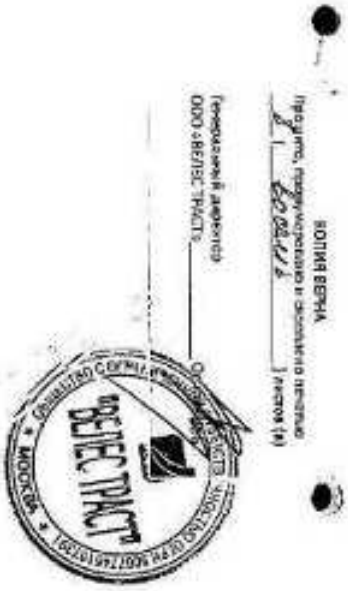
Генеральный директор

_____/Осипов А.А./

Подрядчик
ООО «Старт»

Директор

_____/Нечаев М.В./



Остроухова Т.
ИС внутр. - вопрос внеш. не треб.
СД - 12.09.2022

Ломова А.В.

Чернявева С.В.

Михайлюк А.В.

Богинский П.Р.

Ушаков В.И.

Договор № ИИ-1-25 1122
на проведение ремонтных работ

г. Москва «25» 11 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»,, зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Макс Сервис Плюс», именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, в лице Директора Белошапецкой Эльвиры Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности - **«Сторона»**, заключили настоящий Договор на проведение ремонтных работ (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Заказчик поручает Исполнителю, а Исполнитель принимает на себя обязательство выполнить комплекс ремонтных работ системы отопления, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее – Работы).

Указанные Работы выполняются в помещении здания, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 а, кад. № 66:41:0502096:219.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Работ составляет 120 387,60 рублей (Сто двадцать тысяч триста восемьдесят семь рублей 60 копеек), в том числе НДС 20% в размере 20 064,60 (Двадцать тысяч шестьдесят четыре) рубля 60 копеек

Цена Работ является твердой и может быть изменена по соглашению Сторон.

2.2. Указанную в п. 2.1. Договора цену Работ Заказчик обязуется перечислить Исполнителю в следующем порядке:

2.3. Первый платеж в размере 60 193,80 (Шестьдесят тысяч сто девяносто три) рубля 80 копеек, в том числе НДС 20% в размере 10 032,30 (Десять тысяч тридцать два) рубля 30 копейки, Заказчик обязуется перечислить Исполнителю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами.

2.4. Второй платеж в размере 60 193,80 (Шестьдесят тысяч сто девяносто три) рубля 80 копеек, в том числе НДС 20% в размере 10 032,30 (Десять тысяч тридцать два) рубля 30 копейки, Заказчик обязуется перечислить Исполнителю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Акта о приемке выполненных Работ (КС-2) Сторонами.

3. СРОКИ И УСЛОВИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. Срок выполнения Работ составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты зачисления денежных средств согласно пункту 2.3 Договора на расчетный счет Исполнителя.

3.2. Гарантийный срок (срок обнаружения ненадлежащего качества) на выполненные Работы составляет 12 месяцев с даты приемки всех Работ в соответствии с условиями настоящего Договора. Гарантийный срок на инсталлированное и (или) поставленное по Договору оборудование соответствует гарантийному сроку, установленному производителем.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1.Исполнитель обязан:

4.1.1. Выполнить Работы в полном объеме, надлежащего качества и в сроки, установленные настоящим Договором либо в иные сроки, согласованные Сторонами.

4.1.2 Предоставить Заказчику Акт о приемке выполненных Работ (КС-2), закрывающие документы КС-3, счёт- фактуру не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня выполнения Работ.

ЭДО 25.11.2022 - 17:01

4.1.3. Производить Работы, предусмотренные настоящим Договором, в соответствии требованиями, установленными действующими строительными нормами и правилами, а также иным обязательным техническим требованиям.

4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1. Привлечь к выполнению Работ на любом этапе их выполнения иные организации по своему выбору и за свой счет. В случае привлечения таких организаций Исполнитель осуществляет контроль за ходом и качеством производства Работ, несет перед Заказчиком полную ответственность за результаты Работ.

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. Своевременно произвести оплату Работ в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3.2. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Акта о приемке выполненных Работ (КС-2) от Исполнителя направить Исполнителю подписанный со своей стороны Акт о приемке выполненных Работ (КС-2) или мотивированный отказ от его подписания. При уклонении Заказчика от приемки выполненных Работ Исполнитель вправе по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня, когда, согласно Договору, результат работы должен был быть передан Заказчику, самостоятельно составить Акт о приемке выполненных Работ (КС-2), подписать и направить такой акт Заказчику. С даты составления такого акта Работы считаются выполненными Исполнителем надлежащим образом и в срок, принятыми Заказчиком и подлежащими оплате.

4.4. Заказчик вправе:

4.4.1. Вносить любые изменения в состав и объем Работ, в случае если изменения повлекут за собой изменение стоимости и/или сроков выполнения Работ, такие изменения возможны только по взаимному соглашению Сторон, оформленному дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4.4.2.Требовать от Исполнителя надлежащего качества Работ, предъявлять Исполнителю претензии по качеству Работ и требовании о выплате неустойки.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Все расходы, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заказчика по настоящему Договору, оплачиваются за счет собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

5.2. Если иное не предусмотрено законом, Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5.3. По настоящему Договору Исполнитель несет ответственность в размере реального ущерба, причиненного Заказчику.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе в любое время изменить либо расторгнуть Договор по взаимному согласованию при условии взаимного возмещения документально подтвержденных фактических расходов, связанных с исполнением договора Сторонами.

6.2. По требованию одной из Сторон Договор может быть изменен или расторгнут только:

- при существенном нарушении Договора другой Стороной;
- при нарушении Исполнителем срока выполнения Работ, предусмотренного п. 3.1 настоящего Договора более, чем на 10 (Десять) календарных дней без возмещения любых затрат Исполнителя, связанных с исполнением Договора;
- в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ или другими законами.

6.3. Существенным признается нарушение, которое влечет такой ущерб для другой Стороны, что она в значительной степени лишается того, на что рассчитывала при заключении Договора.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, считающая, что ее права нарушены (далее – заинтересованная Сторона), обязана направить другой Стороне письменную претензию.

7.2. Претензия должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

7.3. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и в течение 10 (Десяти) календарных дней направить письменный мотивированный ответ другой Стороне.

7.4. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований, возникающих из Договора спор, разногласие или требование подлежит окончательному решению в Арбитражном суде г. Москвы, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. . Настоящим Исполнитель заверяет Заказчика, что Исполнитель не является в день подписания Договора Сторонами и не станет в течение срока действия Договора владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» и участником ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», основным и преобладающим обществом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», дочерним и зависимым обществом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

8.2. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

8.3. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры Договора являются идентичными и обладают одинаковой юридической силой.

8.4. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 – Смета на комплекс ремонтных работ;

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1
ОГРН 5067746107391
ИНН 7703603950 / КПП 770901001
Р/с 40701810800000000150
в Банке ГПБ (АО)
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Тел.: +7 (495) 775-90-46
Генеральный директор

_____ /С. Г. Осипов/
М.П.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Макс Сервис Плюс»
Адрес:
433535, Ульяновская обл, Димитровград г, Гвардейская
ул, дом № 38, корпус а, квартира 70
ОГРН 1167325073520
ИНН 7329022949 КПП 732901001
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810569000004000
К/с 30101810000000000602
УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8588 ПАО СБЕРБАНК
БИК 047308602

_____ /Э.Ю. Белолипецкая/

Приложение № 1
к Договору № 001-4-23422
по проведению расчетных работ от «02» 11 2022 г.

СМЕТА НА РЕМОНТ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ.

№ п.п.	Обоснование	Наименование работ	Единица измерения	Кол-во	Цена за ед.,руб.	Стоимость,руб.
1		3	4	5	6	7
1	ФЕР16-03-001-02	Прокладка трубопроводов отопления при стояковой системе из многослойных металлополимерных труб диаметром: 20 мм	м	70	1041,01	72870,70
2	ФССЦ24.2.02.01-0002	Трубы металлополимерные многослойные для горячего водоснабжения, номинальное давление 1 МПа (10 кгс/см2), температура до 95 °С, диаметр 20 мм	м	97,06	172,32	11505,78
3	ФЕР16-07-003-02	Врезка в действующие внутренние сети трубопроводов отопления и водоснабжения диаметром: 20 мм	шт	2	4799,76	9599,52
4	ФССЦ24.2.06.08-0009	Тройник обжимной для металлополимерных труб диаметром 20 мм	шт	2	522,50	1045,00
5	ФССЦ24.2.06.01-0002	Соединение для металлополимерных труб, прямое с наружной резьбой, номинальный диаметр 20 мм	шт	2	232,00	464,00
6	ФЕР16-07-005-01	Гидравлическое испытание трубопроводов систем отопления, водопровода и горячего водоснабжения диаметром: до 50 мм	м	70	68,40	4788,00
		Итого:				100323,00
		НДС 20%				20064,60
		Всего:				120387,60

Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Генеральный директор

_____ /Д.Ю. Осипов/
М.П.

Исполнитель:
ООО «Макс Сервис Плюс»

_____ / Э.Ю. Веселовецкая /

ЛЛ-1-291122 от 29.11.202

Договор № 129-м/22
на проведение работ

г. Москва

29 11 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Монитор-Энергосервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Директора Шпарова Игоря Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор на проведение работ (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Заказчик поручает Исполнителю, а Исполнитель принимает на себя обязательство выполнить комплекс ремонтных работ по монтажу теплового узла, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее – Работы).

Указанные Работы выполняются в помещении здания, расположенного по адресу: Воронежская обл., г. Лиски, проспект Легкова, 46, кадастровый номер: 36:14:0017603:367

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Работ составляет **335 253,94 рублей (Триста тридцать пять тысяч двести пятьдесят три рубля 94 копейки), в том числе НДС 20% в размере 55 875,66 (Пятьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей 66 копеек.** Цена Работ является твердой и может быть изменена по соглашению Сторон.

2.2. Указанную в п. 2.1. Договора цену Работ Заказчик обязуется перечислять Исполнителю в следующем порядке:

2.2.1. Первый платеж в размере 167 626,97 (Сто шестьдесят семь тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей 97 копеек, в том числе НДС 20% в размере 27 937,83 (Двадцать семь тысяч девятьсот тридцать семь) рублей 83 копейки, Заказчик обязуется перечислять Исполнителю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами.

2.2.2. Второй платеж в размере 167 626,97 (Сто шестьдесят семь тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей 97 копеек, в том числе НДС 20% в размере 27 937,83 (Двадцать семь тысяч девятьсот тридцать семь) рублей 83 копейки, Заказчик обязуется перечислять Исполнителю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных Работ Сторонами.

3. СРОКИ И УСЛОВИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. Срок выполнения Работ составляет 30 (тридцать) рабочих дней с даты зачисления денежных средств согласно пункту 2.3 Договора на расчетный счет Исполнителя.

3.2. Гарантийный срок (срок обнаружения ненадлежащего качества) на выполненные Работы составляет 12 месяцев с даты приемки всех Работ в соответствии с условиями настоящего Договора. Гарантийный срок на металлическое и (или) поставленное по Договору оборудование соответствует гарантийному сроку, установленному производителем.

3.3. Приемка результата выполненных Работ оформляется путем подписания Сторонами Акта приемки выполненных работ (по форме Приложения № 2 к настоящему Договору).

3.4. Работы по Договору выполняются силами Исполнителя – из его материалов, его силами и средствами. Все поставляемые для выполнения Работ материалы и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены представителю Заказчика до начала производства Работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования. Если Исполнитель при выполнении Работ использует материалы и оборудование, качество которых не было подтверждено сертификатами и необходимыми испытаниями образцов или соответствующими актами освидетельствования, Заказчик вправе потребовать от Исполнителя замены данных материалов и оборудования без дополнительной оплаты.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1.Исполнитель обязан:

4.1.1. Выполнить Работы в полном объеме, надлежащего качества и в сроки, установленные настоящим Договором либо в иные сроки, согласованные Сторонами.

4.1.2 Предоставить Заказчику Акт приемки выполненных Работ, счёт-фактуру не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня выполнения Работ.

4.1.3. Производить Работы, предусмотренные настоящим Договором, в соответствии требованиями, установленными действующими строительными нормами и правилами, а также иными обязательными техническими требованиями.

ЭДО 29.11.2022-16:07

4.2. Исполнитель вправе:
4.2.1. Привлечь к выполнению Работ на любом этапе их выполнения иные организации по своему выбору и за свой счет. В случае привлечения таких организаций Исполнитель осуществляет контроль за ходом и качеством производства Работ, несет перед Заказчиком полную ответственность за результаты Работ.
4.3. Заказчик обязан:
4.3.1. Своевременно произвести оплату Работ в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
4.3.2. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Акта приемки выполненных Работ от Исполнителя направить Исполнителю подписанный со своей стороны Акт приемки выполненных Работ или мотивированный отказ от его подписания. При уклонении Заказчика от приемки выполненных Работ Исполнитель вправе по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня, когда, согласно Договору, результат работы должен был быть передан Заказчику, подписать Акт приемки выполненных Работ и направить такой акт Заказчику. С даты подписания такого акта обеими Сторонами Работы считаются выполненными Исполнителем надлежащим образом и в срок, принятыми Заказчиком и подлежащими оплате.
4.4. Заказчик вправе:
4.4.1. Вносить любые изменения в состав и объем Работ, в случае если изменения повлекут за собой изменение стоимости и/или срока выполнения Работ, такие изменения возможны только по взаимному согласованию Сторон, оформленному дополнительным соглашением к настоящему Договору.
4.4.2. Требовать от Исполнителя надлежащего качества Работ, предоставлять Исполнителю претензии по качеству Работ и требования о выплате неустойки.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Все расходы, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заказчика по настоящему Договору, оплачиваются за счет собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».
5.2. Если иное не предусмотрено законом, Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
5.3. По настоящему Договору Исполнитель несет ответственность в размере реального ущерба, причиненного Заказчику.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе в любое время изменить либо расторгнуть Договор по взаимному соглашению при условии взаимного возмещения документально подтвержденных фактических расходов, связанных с исполнением договора Сторонами.
6.2. По требованию одной из Сторон Договор может быть изменен или расторгнут только:
– при существенном нарушении Договора другой Стороной;
– при нарушении Исполнителем срока выполнения Работ, предусмотренного п. 3.1 настоящего Договора более, чем на 10 (Десять) календарных дней без возмещения любых затрат Исполнителя, связанных с исполнением Договора;
– в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ или другими законами.
6.3. Существенным признается нарушение, которое влечет такой ущерб для другой Стороны, что она в значительной степени лишается того, на что рассчитывала при заключении Договора.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, считающая, что ее права нарушены (далее – заинтересованная Сторона), обязана направить другой Стороне письменную претензию.
7.2. Претензия должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.
7.3. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и в течение 10 (Десяти) календарных дней направить письменный мотивированный ответ другой Стороне.
7.4. При невозможности разрешения спора, разногласий или требований, возникающих из Договора спор, разногласие или требование подлежит окончательному решению в Арбитражном суде г. Москвы, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящим Исполнитель заверяет Заказчика, что Исполнитель не является в день подписания Договора Сторонами и не станет в течение срока действия Договора владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» и участником ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», основным и преобладающим обществом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», дочерним и зависимым обществом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».
8.2. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.
8.3. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры

Договоре являются идентичными и обладают одинаковой юридической силой.
8.4. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 – Смета на комплекс ремонтных работ;
Приложение № 2 – Форма Акта приемки выполненных работ.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1
ОГРН 5067746107391
ИНН 7703603950 / КПП 770901001
Р/с 40701810800000000150
в Банке ГПБ (АО)
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Тел.: +7 (495) 775-90-46
Генеральный директор

_____ /Д.Р. Осипов/
М.П.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Монитор-Энергосервис»
Адрес: , Воронежская область, г.Воронеж, ул.Лебедева, д.6
ОГРН 1023602242762
ИНН 3664046343 КПП 366301001
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810813000071108
К/с 30101810600000000681
ПАО Сбербанк г. Воронеж
БИК 042007681
Тел.: +7 (473) 241-14-00

_____ /Н.В. Шмаров /

Приложение № 1
к Договору № 129-м/22
на проведение работ от «14» 11 2022 г.

Смета на комплекс ремонтных работ

п/п		Единица измерения	Количество	Цена, руб без НДС 20%	Сумма, руб
1	Электромагнитный теплосчетчик КМ-5-4-32	шт	1	78 306,25	78 306,25
2	Блок питания БПИ-3В импульсный (ТЕН)	шт	2	2 711,50	5 423,00
3	Комплект термопреобразователей КТС-6 L=60 Pt100 с гильзами и бобышками:	шт	1	4 900,00	4 900,00
4	Слесарно-сварочный монтаж, электромонтажные и пусконаладочные работы:	усл.	1	190 749,03	190 749,03
	Итого:				279 378,28
	НДС 20%				55 875,66
	Всего с НДС:				335 253,94

Всего по смете: 335 255 (триста тридцать пять тысяч двести пятьдесят три) рубля 94 копейки,

в том числе НДС 20 %: 55 875 (Пятьдесят пять тысяч восемь пятьдесят три) рубля 66 копеек.

Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межтрассовая недвижимость»
Генеральный директор

/Д.Б. Осипов/

Исполнитель:
ООО «Монитор-Энергосервис»

Директор

/ И.В. Шмаров /

Приложение № 2
к Договору на проведение работ № 129-вл/22
от 28.11 2022 г.

ФОРМА

Акт приемки выполненных работ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 года в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Монитор-Энергосервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Директора Шмарова Игоря Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о том, что Исполнителем были выполнены следующие Работы:

п/п		Единица измерения	Количество	Цена, руб без НДС 20%	Сумма, руб
1	Электромагнитный теплосчетчик КМ-5-4-32				
2	Блок питания БПИ-3В импульсный (ТЬН)				
3	Комплект термопреобразователей КТС-Б L=60 Pt100 с гильзами и бобышками				
4	Слесарно-сварочный монтаж, электромонтажные и пусконаладочные работы				
	Итого:				
	НДС 20%				
	Всего с НДС:				

Всего выполнено Работ на сумму _____ рублей ___ копеек (в том числе НДС 20% в размере _____ рублей).
Вышеперечисленные Работы выполнены полностью и в срок. Заказчик по объему, качеству и срокам выполнения Работ претензий не имеет.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Генеральный директор

_____ / Д.Б. Осипов /

м.п.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Монитор-Энергосервис»

Директор

_____ / И.В. Шмаров /

Форма согласована.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Генеральный директор

_____ / Л.Б. Осипов /

м.п.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Монитор-Энергосервис»

Директор

/ Н.В. Шкаров /

Прошито и скреплено печатью

Генеральный директор
ООО «БЕЛЕС ТРАСТ» _____ Доронин

Журавлева Н.А. 28.11.2022 Сов. СД от 28.11.2022. Вх. Внут/Внеш не треб.	
Колчинская О.В.	25-11 в 15:43 Согл. по эл. почте
Ушакамин В.И.	25-11 в 15:[illegible]
Лапова А.В.	25-11 в 15:38
Миколайчук А.Ш.	25-11 в 15:29
Керимова С.В.	25-11 в 15:24

Договор подряда № ЗИН-1-021222

г. Москва «02» 12 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»),именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич,именуемый в дальнейшем «**Подрядчик**»,с другой стороны,именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчикпринимает на себя обязательство выполнить ремонтно отделочные работы (далее – Работы) в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47,кадастровый номер: 66:41:0502096:219(здесь и по тексту – «Объект»), с последующей сдачей Работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат надлежаще выполненных Работ и уплатить за них обусловленную Договором цену.

1.2. Полный перечень и стоимость Работ по Договору указаны в Спецификации (Приложение № 1 к Договору).

2. Выполнение Работ по Договору.

2.1 После перечисления Заказчиком на расчетный счет Подрядчика аванса, размер и срок перечисления которого определены п. 4.3.1. настоящего Договора, Подрядчик обязан начать выполнение Работ и полностью выполнить Работы в течение **14 (четырнадцать) рабочих дней.**В случае просрочки Заказчиком сроков перечисления аванса, начальный и конечный сроки выполнения Работ переносится соответственно на количество дней такой просрочки.

2.2 Начиная со дня начала выполнения Работ, определенного п. 2.1. Договора, Заказчик обязан обеспечить доступ на территорию и внутрь Объекта работников Подрядчика. Не позже первого дня выполнения Работы Подрядчика на Объекте, Подрядчик обязан предоставить Заказчику список лиц, которые будут выполнять Работы, предусмотренные Договором. Заказчик вправе не допускать лиц, не указанных в таком списке, на территорию Объекта.

2.3 Если Заказчик предоставляет Подрядчику помещения (постоянные или временные строения) для складирования материалов и оборудования и (или) для бытовых нужд работников Подрядчика, такая передача должна быть оформлена актом приема-передачи, подписываемым Сторонами. В этом случае, Подрядчик обязан не позже последнего дня выполнения Работ на Объекте передать Заказчику использованные помещения по акту приема-передачи (возврата), подписанного Сторонами, в том же состоянии, в котором они были получены от Заказчика при начале выполнения Работ.

2.4 Подрядчик обязан производить Работы, предусмотренные Договором, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным действующими нормами и правилами, а также иным обязательным техническим требованиям.

2.5 Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору субподрядчика (субподрядчиков) за свой счет. Если Подрядчик привлек для выполнения Работ по настоящему Договору субподрядчика (субподрядчиков), то Подрядчик несет ответственность

ЭДО 02.12.2022 12:06

перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение субподрядчиком (субподрядчиками) обязательств по выполнению Работ.

2.6 Работы по Договору выполняется нижлвением Подрядчика – из его материалов, его силами и средствами. Все поставляемые для выполнения Работ материалы и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены представителю Заказчика до начала производства Работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования. Если Подрядчик при выполнении Работ использует материалы и оборудование, качество которых не было подтверждено сертификатами и необходимыми испытаниями образцов или соответствующими актами освидетельствования, Заказчик вправе потребовать от Подрядчика замены данных материалов и оборудования без дополнительной оплаты.

2.7 При обнаружении Подрядчиком в ходе производства Работ, необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении №1к данному Договору, и, в связи с этим увеличения стоимости Работ, Подрядчик обязан письменно сообщить об этом Заказчику с указанием перечня и объемов дополнительных работ.

При неполучении Подрядчиком от Заказчика ответа на свое сообщение в течение 2 (двух) рабочих дней с даты его вручения Заказчику (получения Заказчиком), Подрядчик обязан приостановить выполняемые Работы. Подрядчик, не выполнивший свои обязанности, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта, лишается права требовать от Заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения, вызванных этим убытков.

2.8 Заказчик обязан предоставить (указать) места временного подключения оборудования Подрядчика к действующим системам энергоснабжения и, при необходимости, водоснабжения. Подрядчик самостоятельно, соблюдая требования техники безопасности и иные обязательные требования, под контролем Заказчика осуществляет временное подключение к действующим системам инженерного обеспечения.

2.9 Если при выполнении Работ обнаруживаются препятствия их надлежащему исполнению Договоре, каждая из Сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий.

2.10 Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых Работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика. Заказчик вправе давать связанные с выполнением Работ указания Подрядчику, если такие указания не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика. Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе выполнения Работ указания Заказчика.

2.11 Подрядчик обязан при проведении Работ соблюдать требования законов и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Подрядчик обязуется выполнять и соблюдать при выполнении Работ нормы и правила охраны труда, промышленной безопасности, пожарной безопасности, регулярно производить инструктаж своих работников. Подрядчик несет ответственность за нарушение норм и правил охраны труда, пожарной безопасности и промышленной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ. Уполномоченный представитель Заказчика имеет право отстранять от работы (не допускать до работы) лиц, нарушающих нормы и правила охраны труда, пожарной безопасности и промышленной безопасности.

2.12 Не позже конечного срока выполнения Работ, установленных Договором, Подрядчик обязан своими и (или) привлеченными силами, за свой счет вывезти мусор в места централизованного складирования, а также вывезти с территории Объекта принадлежащие ему оборудование и неиспользованные материалы.

2.13 Подрядчик обязан своими силами и за свой счет осуществлять на протяжении всего срока выполнения Работ влажную уборку строительной пыли.

2

2.14 Подрядчик обязан обеспечить согласование и получение всех разрешений, необходимых для эксплуатации результата Работ от всех компетентных органов (в случае если это необходимо).

3.Сдача и приемка Работ. Ответственность Подрядчика за качество Работ.

3.1. Подрядчик по завершению всех Работ предъявляет Заказчику Акт выполненных работ,форме,предусмотренной в Приложении № 2 к настоящему Договору в 2-х экземплярах,исполнительную документацию, акты скрытых работ.

3.2. Подрядчик предъявляет Работы Заказчику не позднее конечного срока, предусмотренного п. 2.1 настоящего Договора.

3.3. Сдача Подрядчиком Заказчику и принятие Заказчиком от Подрядчика результата выполненных Работ производится после получения Заказчиком сообщения Подрядчика о его готовности к началу сдачи результатов Работ. Заказчик, получивший сообщение Подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных Работ обязан приступить к его приемке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения Подрядчика.Сдача результата Работ Подрядчиком должна производиться в том виде, в каком это необходимо для дальнейшей надлежащей эксплуатации Объекта. В случае, если результат Работ Подрядчика будет препятствовать дальнейшей надлежащей эксплуатации Объекта, либо не удовлетворять обязательным нормам и правилам, Подрядчик обязуется в кратчайший срок (не более 7 (семи) рабочих дней с даты выявления указанных обстоятельств) за свой счет привести результат Работ в надлежащее состояние, пригодное для эксплуатации Объекта (устранить недостатки, выполнить дополнительные работы, произвести испытания, предоставить исполнительную документацию, в том числе: получить необходимые согласования, разрешения и т.д.).

3.4. Приемка Заказчиком скрытых работ и подписание соответствующих актов производится по мере выполнения Подрядчиком таких работ. Подрядчик обязан письменно уведомлять Заказчика о готовности предъявить к приемке соответствующие Работы. Подрядчик не вправе продолжать дальнейшее производство Работ, если Заказчик не принял (с составлением соответствующего документа) предъявленные к приемке скрытые работы.

В случае если Подрядчик не исполнит свои обязательства, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта, он обязан нести расходы, связанные со вскрытием строительных конструкций для получения доступа Заказчика для проверки скрытых работ, а также расходы, связанные с приведением строительных конструкций в надлежащее состояние после приемки Заказчиком скрытых работ. Настоящий пункт применяется Сторонами в случае, если технология производства Работ, предусмотренных настоящим Договором, требует проведения таких Работ, качество которых невозможно будет проверить при приемке результатов всех выполненных по настоящему Договору Работ (при окончательной приемке результатов Работ).

3.5. Гарантийный срок (срок обнаружения ненадлежащего качества) на выполненные Работы равен 12 (двенадцать) месяцев с даты приемки результата всех выполненных по Договору Работ. Гарантия распространяется только на производственный брак конструкции, а также на недостатки, возникшие в случае некачественного выполнения работ.

3.6. Подрядчик несет ответственность за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли по причинам заводского брака или вследствие ненадлежащего качества Работ.

3.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения результатов Работ до их приемки Заказчиком несет Подрядчик. С момента подписания Акта выполненных Работ, риск случайной гибели или случайного повреждения результатов Работ несет Заказчик.

4. Цена Работ и порядок оплаты.

4.1. Общая сумма денежных средств, которую Заказчик обязан уплатить Подрядчику за выполняемые по Договору Работы составляет 528 261(Пятьсот двадцать восемь тысяч двести шестьдесят один) рубль 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. Изменение общей суммы денежных средств допускается только по письменному согласованию Сторон.

4.3. Заказчик обязан оплатить Работы путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Подрядчика в следующем порядке:

4.3.1. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора, Заказчик обязуется перечислить Подрядчику аванс в размере **371 600,50 (Триста семьдесят одна тысяча шестьсот) рублей 50 копеек**, НДС не облагается.

4.3.2. Окончательный расчет за надлежащим образом выполненные по Договору Работы Заказчик осуществляет в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента принятия Заказчиком в полном объеме всех Работ настоящего Договора, подписания Сторонами Акта выполненных Работ.Размер окончательного платежа по Договору составляет**156 660 (Сто пятьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 50 копеек**,НДС не облагается.

5. Ответственность Сторон. Порядок разрешения возникающих споров.

5.1. В случае если Заказчик нарушит срок оплаты Работ, предусмотренный Договором, Подрядчик имеет право потребовать уплатить неустойку, составляющую 0,1% (Одну десятую процента) от суммы не уплаченных в срок денежных средств за каждый день допущенного нарушения, а Заказчик обязан такую неустойку оплатить.

5.2. В случае, если Подрядчик нарушит сроки выполнения Работ по настоящему Договору (начальный, конечный и, если имеются, промежуточные), Заказчик имеет право потребовать уплатить неустойку, составляющую 0,1 % (Одну десятую процента) от цены Договора за каждый день допущенного нарушения, а Подрядчик обязан такую неустойку уплатить. Заказчик имеет право при расчетах уменьшить размер оплаты выполненных Подрядчиком Работ на сумму начисленных штрафов и пени, согласно условиям Договора.

5.3. При возникновении разногласий, связанных с исполнением Договора, Стороны обязаны разрешать возникающие споры путем заявления друг другу письменных претензий.

Сторона, получившая письменную претензию, обязана дать мотивированный ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения.

5.4. Уплата неустойки, предусмотренной Договором, возникшей в результате нарушения условий Договора Заказчиком оплачиваются за счет собственных средств управляющей компании осуществляющей доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

5.5. Подрядчик гарантирует, что не является участником ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», дочерним либо зависимым обществом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

5.6. Подрядчик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

5.7. Если возникший спор не удалось урегулировать во внесудебном порядке, любая из Сторон вправе обратиться с исковым заявлением в Арбитражный суд г. Москвы.

6. Прочие условия.

6.1. Стороны могут досрочно расторгнуть Договор по соглашению Сторон. С момента прекращения Договора права и обязанности Сторон прекращаются, кроме тех, которые связаны с прекращением Договора. До даты расторжения Договора Стороны должны произвести взаиморасчеты, а Подрядчик обязан передать Заказчику результаты выполненных Работ.

6.2. В отношениях Сторон, не урегулированных Договором, Заказчик и Подрядчик обязаны применять нормы законодательства Российской Федерации.

6.3. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

4

6.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.5. Неотъемлемыми частями Договора являются:

1) Приложение № 1 –Спецификация;
2) Приложение № 2 – Форма Акта выполненных Работ.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Заказчик	Подрядчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	ИП Журавлев Игорь Николаевич
Адрес места нахождения: 109028, г, Москва, пер. Хохловский, д.16, стр.1	Адрес регистрации (почтовый адрес): 628260, ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Попова, 1
Тел.: (495)775-90-46	ОГРНИП: 321861700071763
E-mail: uk@veles-trust.ru	ИНН: 660305102481
ОГРН 5067746107391	Р/с 40802810002500169173
ИНН 7703603950 КПП 770901001	Банк ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Р/с 40701810800000000150	К/с 30101810845250000999
Банк ГПБ (АО)	БИК 044525999
К/с 30101810200000000823	Тел.: +7 922 110-16-61
БИК 044525823	

Генеральный директор

_____ /О.В. Осипов

Индивидуальный предприниматель

_____ / И.Н. Журавлев /

Приложение № 1 к Договору подряда
№ ДИ-[illegible] от «22» 12 2022 г.

Спецификация

№ п/п	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб., НДС не облагается	Сумма руб., НДС не облагается
1	[illegible] работы:				
2	Слив отопления 2 контура	шт	4,0	10 000,00р.	40 000,00р.
3	Демонтаж труб отопления	м.п.	52,0	120,00р.	6 240,00р.
4	Демонтаж труб отопления в подвале	м.п.	42,0	150,00р.	6 300,00р.
5	Демонтаж радиаторов отопления	шт	4,0	500,00р.	2 000,00р.
6	Сварочные работы по врезке магистральных кранов	шт.	2,0	3 000,00р.	6 000,00р.
7	Работы по подготовке подвала (стесненные условия, затопление)	шт.	10,0	1 200,00р.	12 000,00р.
8	Монтаж металлических труб отопления ДУ 40, сварочные работы (стесненные условия)	м.п.	148,2	800,00р.	118 560,00р.
9	Монтаж труб отопления ПП	м.п.	48,3	350,00р.	16 905,00р.
10	Грунтование труб	м.п.	148,2	80,00р.	11 856,00р.
11	Монтаж пенофлекса	м.п.	148,2	100,00р.	14 820,00р.
12	Пробивка отверстий в стене и перекрытиях	шт.	10,0	1 000,00р.	10 000,00р.
13	Монтаж консолей для прокладки метал.труб	шт.	40,0	500,00р.	20 000,00р.
14	Земляные работы по подготовке подвала для работ (стесненные условия, нет подвала)	м3	7,2	1 200,00р.	8 640,00р.
15	Монтаж заглушек и врезок в системе	шт.	5,0	1 000,00р.	5 000,00р.
16	Утилизация, вынос демонтированных труб к мусора	шт.	1,0	8 500,00р.	8 500,00р.
17	Монтаж новых радиаторов отопления с обвязкой (дополнительные)	шт.	4,0	3 500,00р.	14 000,00р.
18	Заполнение системы, хим и опрессовка системы	шт.	1,0	12 500,00р.	12 500,00р.
19	ВСЕГО:				313 321,00р.
20	МАТЕРИАЛЫ				
21	РАДИАТОР АЛЮМ. "КОРВЕТ" 500/100/10	шт.	4,0	9 200,00р.	36 800,00р.
22	Универсал.комплект TENRAD 1/2" с 3 кронштейнами	шт.	4,0	350,00р.	1 400,00р.
23	КРАН ШАР. ДЛЯ РАД. УГЛ. НР ф20х1/2" ПП	шт.	10,0	536,20р.	5 362,00р.
24	Труба ВГП ДУ 40	м.п.	150,0	379,00р.	56 850,00р.
25	Отводы, резьбы , сгоны	шт.	40,0	450,00р.	18 000,00р.
26	ТРУБА ф20 АРМИРОВАННАЯ АЛЮМИНИЕМ PN25 ПП	м.п.	50,0	240,00р.	12 000,00р.

6

27	Угол 90° ø25 мм полипропилен	шт.	40,0	15,30р.	612,00р.
28	Муфта ø25 мм полипропилен	шт.	20,0	11,00р.	220,00р.
29	Электроды ОК-46.00 ESAB d=3мм (2,5 кг)	шт.	3,0	1 450,00р.	4 350,00р.
30	Лен, паста	компл.	1,0	1 500,00р.	1 500,00р.
31	Комплект MAYER сантех. хомут со шпилькой 8х80 и дюбелем д/труб 1 1/4" (39-46 мм), гайка М8	шт.	80,0	45,00р.	3 600,00р.
32	Шпилька металлическая М10	м.п.	40,0	152,00р.	6 080,00р.
33	Изоляция для труб Порилекс 42/9мм, 1 м	м.п.	161,0	56,00р.	9 016,00р.
34	Клейкая лента армированная сантехническая 48 мм 50 м	шт.	4,0	320,00р.	1 280,00р.
35	Кран шаровой Ду50 Ру16 50.16 приварной	шт.	2,0	1 890,00р.	3 780,00р.
36	Расходные материалы	шт.	1,0	9 500,00р.	9 500,00р.
37	Транспортные расходы	шт.	1,0	10 500,00р.	10 500,00р.
38	Накладные расходы 7%				34 090,00р.
39	Итого за материалы:				214 940,00р.
40	Всего:				528 261,00р.

Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Генеральный директор

_____ /Д.Б. Осипов

Заместитель генерального директора по правовым вопросам Михайлюк А.И.

Подрядчик
Индивидуальный предприниматель

_____ / И.Н. Журавлев /

Журавлев Игорь Николаевич

Приложение № 2 к Договору подряда
№ МИ-1-021122 от «02» 11 2021 г.

ФОРМА

Акт выполненных Работ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице _____,
действующего на основании _____
_____, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич,именуемый в дальнейшем «Подрядчик»,с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт о том, что Подрядчиком были выполнены следующие Работы по Договору подряда № МИ-1-021122 от «02» 11 2022 г.

№ п/п	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб., НДС не облагается	Сумма руб., НДС не облагается
	Итого за материалы:				
	Всего:				

Всего выполнено Работ на сумму _____
рублей ___коп., НДС не облагается.

Вышеперечисленные Работы выполнены полностью и в срок, Заказчик по объему, качеству и срокам выполнения Работ претензий не имеет.

Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____/_____/
М.П.

Подрядчик
ИП Журавлев И.Н.

_____/_____/
М.П.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Генеральный директор

_____/Д.Б. Осипов

Подрядчик
Индивидуальный предприниматель

_____/И.Н. Журавлев

Острова Г
Ц.внеш. и внеш. - не требуется
СД - 01.12.22г.

Чернова С.В

Устюжанин В.Н

ЗДФ-1-021222 от 02.12.2022

Договор подряда № 02-12-М

г. Москва **«02» декабря 2022 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»), именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЗД Проект», именуемое в дальнейшем «**Подрядчик**», в лице Генерального директора Сазонова Геннадия Владимировича, действующего по основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить комплекс работ (далее – Работы) в отношении помещения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I, с кадастровым номером 39:15:121543:287 (здесь и по тексту – «Объект»), с последующей сдачей Работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат надлежаще выполненных Работ и уплатить за них обусловленную Договором цену.

1.2. Полный перечень и стоимость Работ по Договору указаны в Спецификации (Приложение № 1 к Договору).

2. Выполнение Работ по Договору.

2.1 После перечисления Заказчиком на расчетный счет Подрядчика аванса, размер и срок перечисления которого определены п. 4.3.1. настоящего Договора, Подрядчик обязан начать выполнение Работ и полностью выполнить Работы в течение 7 **(семи) рабочих дней.** В случае просрочки Заказчиком сроков перечисления аванса, начальный и конечный сроки выполнения Работ переносятся соответственно на количество дней такой просрочки.

2.2 Начиная со дня начала выполнения Работ, определенного п. 2.1. Договора, Заказчик обязан обеспечить доступ на территорию и внутрь Объекта работников Подрядчика. Не позже первого дня выполнения Работы Подрядчика на Объекте, Подрядчик обязан предоставить Заказчику список лиц, которые будут выполнять Работы, предусмотренные Договором. Заказчик вправе не допускать лиц, не указанных в таком списке, на территорию Объекта.

2.3 Если Заказчик предоставляет Подрядчику помещения (постоянные или временные строения) для складирования материалов и оборудования и (или) для бытовых нужд работников Подрядчика, такая передача должна быть оформлена актом приема-передачи, подписываемым Сторонами. В этом случае, Подрядчик обязан не позже последнего дня выполнения Работ на Объекте передать Заказчику использованные помещения по акту приема-передачи (возврата), подписанного Сторонами, в том же состоянии, в котором они были получены от Заказчика при начале выполнения Работ.

2.4 Подрядчик обязан производить Работы, предусмотренные Договором, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным действующими нормами и правилами, а также иным обязательным техническим требованиям.

2.5 Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору субподрядчика (субподрядчиков) за свой счет. Если Подрядчик привлек для выполнения Работ по настоящему Договору субподрядчика (субподрядчиков), то Подрядчик несет ответственность

ЭДО 05.12.2022 13:03

перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение субподрядчиком (субподрядчиками) обязательств по выполнению Работ.

2.6 Работы по Договору выполняется иждивением Подрядчика – из его материалов, его силами и средствами. Все поставляемые для выполнения Работ материалы и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены представителю Заказчика до начала производства Работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования. Если Подрядчик при выполнении Работ использует материалы и оборудование, качество которых не было подтверждено сертификатами и необходимыми испытаниями образцов или соответствующими актами освидетельствования, Заказчик вправе потребовать от Подрядчика замены данных материалов и оборудования без дополнительной оплаты.

2.7 При обнаружении Подрядчиком в ходе производства Работ необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 1 к данному Договору, и, в связи с этим увеличения стоимости Работ, Подрядчик обязан письменно сообщить об этом Заказчику с указанием перечня и объемов дополнительных работ.

При неполучении Подрядчиком от Заказчика ответа на свое сообщение в течение 2 (двух) рабочих дней с даты его вручения Заказчику (получения Заказчиком), Подрядчик обязан приостановить выполняемые Работы. Подрядчик, не выполнивший свои обязанности, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта, лишается права требовать от Заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения, вызванных этим убытков.

2.8 Заказчик обязан предоставить (указать) места временного подключения оборудования Подрядчика к действующим системам энергоснабжения и, при необходимости, водоснабжения. Подрядчик самостоятельно, соблюдая требования техники безопасности и иные обязательные требования, под контролем Заказчика осуществляет временное подключение к действующим системам инженерного обеспечения.

2.9 Если при выполнении Работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению Договора, каждая из Сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий.

2.10 Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых Работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика. Заказчик вправе давать связанные с выполнением Работ указания Подрядчику, если такие указания не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика. Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе выполнения Работ указания Заказчика.

2.11 Подрядчик обязан при проведении Работ соблюдать требования законов и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Подрядчик обязуется выполнять и соблюдать при выполнении Работ нормы и правила охраны труда и промышленной безопасности, пожарной безопасности, регулярно производить инструктаж своих работников. Подрядчик несет ответственность за нарушение норм и правил охраны труда, пожарной безопасности и промышленной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ. Уполномоченный представитель Заказчика имеет право отстранять от работы (не допускать до работы) лиц, нарушающих нормы и правила охраны труда, пожарной безопасности и промышленной безопасности.

2.12 Не позже конечного срока выполнения Работ, установленных Договором, Подрядчик обязан своими и (или) привлеченными силами, за свой счет вывезти мусор в места централизованного складирования, а также вывезти с территории Объекта принадлежащие ему оборудование и неиспользованные материалы.

2.13 Подрядчик обязан своими силами и за свой счет осуществлять на протяжении всего срока выполнения Работ влажную уборку строительной пыли.

2.14 Подрядчик обязан обеспечить согласование и получение всех разрешений, необходимых для эксплуатации результата Работ от всех компетентных органов (в случае если это необходимо).

3. Сдача и приемка Работ. Ответственность Подрядчика за качество Работ.

3.1. Подрядчик по завершению всех Работ предъявляет Заказчику Акт выполненных работ, по форме предусмотренной в Приложении № 2 к настоящему Договору в 2-х экземплярах, исполнительную документацию, акты скрытых работ.

3.2. Подрядчик предъявляет Работы Заказчику не позднее конечного срока, предусмотренного п. 2.1 настоящего Договора.

3.3. Сдача Подрядчиком Заказчику и принятие Заказчиком от Подрядчика результата выполненных Работ производится после получения Заказчиком сообщения Подрядчика о его готовности к началу сдачи результатов Работ. Заказчик, получивший сообщение Подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных Работ обязан приступить к его приемке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения Подрядчика. Сдача результата Работ Подрядчиком должна производиться в том виде, в каком это необходимо для дальнейшей надлежащей эксплуатации Объекта. В случае, если результат Работ Подрядчика будет препятствовать дальнейшей надлежащей эксплуатации Объекта, либо не удовлетворять обязательным нормам и правилам, Подрядчик обязуется в кратчайший срок (не более 7 (семи) рабочих дней с даты выявления указанных обстоятельств) за свой счет привести результат Работ в надлежащее состояние, пригодное для эксплуатации Объекта (устранить недостатки, выполнить дополнительные работы, произвести испытания, предоставить исполнительную документацию, в том числе: получить необходимые согласования, разрешения и т.д.).

3.4. Приемка Заказчиком скрытых работ и подписание соответствующих актов производится по мере выполнения Подрядчиком таких работ. Подрядчик обязан письменно уведомлять Заказчика о готовности предъявить к приемке соответствующие Работы. Подрядчик не вправе продолжать дальнейшее производство Работ, если Заказчик не принял (с составлением соответствующего документа) предъявленные к приемке скрытые работы.

В случае если Подрядчик не исполнит свои обязательства, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта, он обязан нести расходы, связанные со вскрытием строительных конструкций для получения доступа Заказчика для проверки скрытых работ, а также расходы, связанные с приведением строительных конструкций в надлежащее состояние после приемки Заказчиком скрытых работ. Настоящий пункт применяется Сторонами в случае, если технология производства Работ, предусмотренных настоящим Договором, требует проведения таких Работ, качество которых невозможно будет проверить при приемке результатов всех выполненных по настоящему Договору Работ (при окончательной приемке результатов Работ).

3.5. Гарантийный срок (срок обнаружения ненадлежащего качества) на выполненные Работы равен **12 (двенадцать) месяцев** с даты приемки результата всех выполненных по Договору Работ. Гарантия распространяется только на производственный брак конструкций, а также на недостатки, возникшие в случае некачественного выполнения работ.

3.6. Подрядчик несет ответственность за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли по причинам заводского брака или вследствие ненадлежащего качества Работ.

3.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения результатов Работ до их приемки Заказчиком несет Подрядчик. С момента подписания Акта выполненных Работ, риск случайной гибели или случайного повреждения результатов Работ несет Заказчик.

4. Цена Работ и порядок оплаты.

4.1. Общая сумма денежных средств, которую Заказчик обязан уплатить Подрядчику за выполняемые по Договору Работы составляет **50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

4.2. Изменение общей суммы денежных средств допускается только по письменному соглашению Сторон.

3

4.3. Заказчик обязан оплатить Работы путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Подрядчика в следующем порядке:

4.3.1. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора, Заказчик обязуется перечислить Подрядчику аванс в размере **25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

4.3.2. Окончательный расчет за надлежащим образом выполненные по Договору Работы Заказчик осуществляет в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента принятия Заказчиком в полном объеме всех Работ настоящего Договора, подписания Сторонами Акта выполненных Работ. Размер окончательного платежа по Договору составляет **25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

5. Ответственность Сторон. Порядок разрешения возникающих споров.

5.1. В случае если Заказчик нарушит срок оплаты Работ, предусмотренный Договором, Подрядчик имеет право потребовать уплатить неустойку, составляющую 0,1% (Одну десятую процента) от суммы не уплаченных в срок денежных средств за каждый день допущенного нарушения, а Заказчик обязан такую неустойку оплатить.

5.2. В случае, если Подрядчик нарушит сроки выполнения Работ по настоящему Договору (начальный, конечный и, если имеются, промежуточные), Заказчик имеет право потребовать уплатить неустойку, составляющую 0,1 % (Одну десятую процента) от цены Договора за каждый день допущенного нарушения, а Подрядчик обязан такую неустойку уплатить. Заказчик имеет право при расчетах уменьшить размер оплаты выполненных Подрядчиком Работ на сумму начисленных штрафов и пени, согласно условиям Договора.

5.3. При возникновении разногласий, связанных с исполнением Договора, Стороны обязаны разрешать возникающие споры путем заявления друг другу письменных претензий.

Сторона, получившая письменную претензию, обязана дать мотивированный ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения.

5.4. Уплата неустойки, предусмотренной Договором, возникшей в результате нарушения условий Договора Заказчиком оплачиваются за счет собственных средств управляющей компании осуществляющей доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

5.5. Подрядчик гарантирует, что не является участником ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», дочерним либо зависимым обществом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

5.6. Подрядчик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

5.7. Если возникший спор не удалось урегулировать во внесудебном порядке, любая из Сторон вправе обратиться с исковым заявлением в Арбитражный суд г. Москвы.

6. Прочие условия.

6.1. Стороны могут досрочно расторгнуть Договор по соглашению Сторон. С момента прекращения Договора права и обязанности Сторон прекращаются, кроме тех, которые связаны с прекращением Договора. До даты расторжения Договора Стороны должны произвести взаиморасчеты, а Подрядчик обязан передать Заказчику результаты выполненных Работ.

6.2. В отношениях Сторон, не урегулированных Договором, Заказчик и Подрядчик обязаны применять нормы законодательства Российской Федерации.

6.3. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

6.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.5. Неотъемлемыми частями Договора являются:
1) Приложение № 1 – Спецификация;
2) Приложение № 2 – Форма Акта выполненных Работ.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Заказчик	**Подрядчик**
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» Адрес места нахождения: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д.16, стр.1 Тел.: (495)775-90-46 E-mail: uk@veles-trust.ru ОГРН 5067746107391 ИНН 7703603950 КПП 770901001 р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823	**ООО «3Д Проект»** Юридический адрес: 238300, Калининградская обл., Гурьевский р-н, г. Гурьевск, ул. Советская, д. 16, кв. 55 ОГРН 1143926036957 ИНН 3917521987 / КПП 391701001 Р/с 40702810632170001928 Филиал «Санкт-Петербургский» АО «Альфа-Банк» К/с 30101810600000000786 БИК 044030786 Тел.: +7 (906) 211-37-19
Генеральный директор _____ /Д.Б. Осипов/	Генеральный директор _____ / Г.В. Сазонов /

5

3

Приложение № 1 к Договору подряда
№02-12-М от «02» декабря 2022 г.

Спецификация

№ п/п	Работы, услуги	Стоимость (руб.) без НДС
1	Чистка теплообменника	15 000
2	Замена и обслуживание запорной арматуры ду 25 - 6шт	15 000
3	Замена сальников и прокладок на ИТП	4 000
4	Слив и опрессовка системы отопления после промывки	5 000
5	Регулировка и наладка системы отопления	11 000
	ИТОГО	**50 000**

Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Генеральный директор

/Д.Б. Осипов

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ПО ПРАВОВЫМ ВОПРОСАМ МИХАЙЛЮК А.В.

Подрядчик
ООО «3Д Проект»
Генеральный директор

/ Г.В. Сазонов

Приложение № 2 к Договору подряда
№02-12-М от «02» декабря 2022 г.

ФОРМА

Акт выполненных Работ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице _____,
действующего на основании _____
_____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЗД Проект», именуемое в дальнейшем «**Подрядчик**», в лице Генерального директора Сазонова Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт о том, что Подрядчиком были выполнены следующие Работы по Договору подряда № 02-12 - М от «02» 12 2022 г.

№ п/п	Работы, услуги	Стоимость (руб.) Без НДС
	ИТОГО:	

Всего выполнено Работ на сумму _____
рублей ___коп., НДС не облагается.

Вышеперечисленные Работы выполнены полностью и в срок. Заказчик по объему, качеству и срокам выполнения Работ претензий не имеет.

Заказчик	Подрядчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	ООО «ЗД Проект»
_____/_____/	_____/_____/
М.П.	М.П.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Заказчик	Подрядчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	**ООО «ЗД Проект»**
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____/Д.Б. Осипов	_____/ Г.В. Сазонов
Заместитель Генерального директора по правовым вопросам Мокрушенок А.Н.	

6

7

4

Устюхина В.Н.

Договор подряда №БДЦ-А-5869-22/

г. Москва 05 » 04 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Международная» недвижимости, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ Недвижимости «Международная» недвижимость, зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. в реестре за № 2161-94159168, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Балтийский меридиан», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Директора Зверевой Ольги Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является выполнение подрядчиком Ремонтно-восстановительных работ по чистовому дизайну совершенной части кровли на земле коммерческой недвижимости.

1.2. Работы, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора производятся в помещении, расположенном по адресу: г. Калининградская обл., г. Советск, ул. Ленина, д.1., кадастровый номер № 39:16:010516:176.

1.3. Перечень перечень и стоимость работ по настоящему Договору указаны в Спецификации (Приложение № 1 к Договору).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Заказчик обязуется:

2.1.1. Оплатить работы Подрядчика, порядок и сроки оплаты которых определены Разделом 3 настоящего Договора.

2.1.2. Предоставить Подрядчику доступ к месту проведения работ.

2.1.3. Принять у Подрядчика работы по настоящему Договору и своевременно подписывать Акт выполненных работ при их надлежащем исполнении.

2.2. Заказчик вправе:

2.2.1. Осуществлять контроль за выполнением работ по настоящему Договору, не вмешиваясь в деятельность Подрядчика.

2.2.2. Если во время выполнения работ станет очевидным, что они не будут сданы надлежащим образом, Заказчик вправе назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков и при неисполнении Подрядчиком в назначенный срок этого требования, отказаться от Договора либо поручить исправление результата выполненных работ другому лицу.

2.3. Подрядчик обязуется:

2.3.1. Выполнить Ремонтно-восстановительные работы в установленный настоящим договором срок. Работы по Договору выполняются силами Подрядчика – за его материалов, его силами и средствами. Все поставленные для выполнения Ремонтно-восстановительных Работ материалы и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены представителю Заказчика до начала производства Ремонтно-восстановительных Работ, относящихся с использованием этих материалов и оборудования. Если Подрядчик при выполнении Ремонтно-восстановительных Работ использует материалы и оборудование, качество которых не было подтверждено сертификатами и необходимыми испытаниями образцов или соответствующими актами освидетельствования, Заказчик вправе потребовать от Подрядчика замены данных материалов и оборудования без дополнительной оплаты.

ЭДО 05.04.2022 - 14:45

2.1.2. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.4. **Подрядчик вправе:**

2.4.1. Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору субподрядчиков (субисполнителей) за свой счет. Если Подрядчик привлек для выполнения Ремонтно-восстановительных Работ по настоящему Договору субподрядчиков (субисполнителей), то Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение субподрядчиком (субисполнителем) обязательств по выполнению Ремонтно-восстановительных Работ;

2.4.2. Отказаться от оказания предусмотренных Договором работ в случае неисполнения Заказчиком, принятых на себя Договором обязательств.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ

3.1. Стоимость работ по настоящему Договору составляет 8 556 (восемь тысяч сколько пятьсот шесть) рублей 00 копеек (НДС не облагается в связи с применением УСН) и оплачивается Заказчиком 100% в течении 5 рабочих дней после окончания Ремонтно-восстановительных работ и подписания Акта выполненных работ.

3.2. Расчеты по настоящему Договору производятся Заказчиком в российских рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика по реквизитам, указанным в Разделе 8 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Разделом 3 настоящего Договора.

3.3. Обязанность по оплате считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ. ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Подрядчик приступает к выполнению Ремонтно-восстановительных работ на следующий рабочий день после подписания настоящего Договора.

4.2. Срок выполнения работ до 30 апреля 2022 года. По окончании выполнения работ Стороны подписывают Акт выполненных работ.

4.3. Подрядчик имеет право передать Заказчику результат выполненных Ремонтно-восстановительных работ ранее согласованного Сторонами срока в случае досрочного завершения выполнения Ремонтно-восстановительных работ Подрядчиком. Получение на это дополнительного разрешения Заказчика не требуется.

4.4. В случае нарушения Заказчиком условий п. 2.1.2. Договора срок выполнения Ремонтно-восстановительных работ, продлевается на период времени, фактически затраченный Заказчиком на устранение указанных недостатков. В этом случае нарушение сроков выполнения Ремонтно-восстановительных работ по настоящему Договору не является просрочкой Подрядчика.

4.5. По окончании работ, Заказчик подписывает Акт выполненных работ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения и направляет подписанный Акт выполненных работ Подрядчику.

4.6. С момента подписания Акта выполненных работ Заказчиком, обязательства Подрядчика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме и надлежащим образом.

4.7. В случае наличия мотивированных замечаний к результату выполненных работ Заказчик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Акта выполненных работ направляет Подрядчику письменный мотивированный отказ от приемки результата выполненных работ.

4.8. Если Заказчик не предоставил Подрядчику подписанный Акт выполненных работ или мотивированные замечания по результат выполненных работ в течение 5 (Пяти) рабочих дней, работы по настоящему Договору считаются выполненными Подрядчиком надлежащим образом, в полном объеме и приняты Заказчиком. При этом подписанный Подрядчиком и представленный перечень Акт выполненных работ считается вступившим в силу.

4.9. По получении мотивированного отказа от подписания Акта выполненных работ Подрядчик, если указанные замечания являются обоснованными, устраняет их. Срок выполнения работ в данном случае продлевается.

4.10. Доработка по мотивированному отказу производится Подрядчиком за свой счет, если она не выходит за пределы содержания и объема его обязательств, принятых им на себя согласно настоящему Договору.

4.11. Повторная приемка результата выполненных Ремонтно-восстановительных работ производится в общем порядке, в соответствии с пп. 4.5 – 4.10 настоящего Договора.

4.12. Риск случайной гибели или случайного повреждения результата Ремонтно-восстановительных работ до его приемки Заказчиком несет Подрядчик. С момента подписания Акта выполненных работ, риск случайной гибели или случайного повреждения результата Ремонтно-восстановительных работ несет Заказчик.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

5.2. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут по возможности разрешаться Сторонами путем переговоров.

5.3. Если стороны не придут к соглашению, споры будут переданы на разрешение в Арбитражный суд города Москвы.

5.4. По всем остальным, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон либо иным способом, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения Заказчиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Подрядчик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор путем направления Заказчику уведомления о расторжении Договора за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения.

6.3. Если во время выполнения работ станет очевидным, что они не будут выполнены надлежащим образом, Заказчик вправе назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков. Если Подрядчик не устранил в назначенный срок выявленные недостатки, Заказчик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор путем направления Подрядчику уведомления о расторжении договора за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения. При этом Заказчик обязан оплатить Подрядчику сумму фактически выполненных работ.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и составляют с ним единое целое.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительными только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Стороны обязаны своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения, места жительства, места регистрации, почтового адреса, паспортных данных, номеров телефонов, адресов электронной почты, а также банковских реквизитов.

7.4. Названия разделов настоящего Договора приведены для удобства и не могут быть использованы в целях толкования положений настоящего Договора.

7.5. Условия настоящего Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению в порядке третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим

законодательством Российской Федерации. Под конфиденциальной информацией в рамках настоящего Договора признаются любые сведения, получаемые Сторонами друг от друга в ходе исполнения настоящего Договора и имеющие действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности их третьим лицам, к которым нет свободного доступа на законном основании, и в отношении которых введен режим коммерческой тайны.

7.6. Если какое-либо из положений настоящего Договора становится незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке, то это обстоятельство никоим образом не затронет и не ухудшит законность или юридическую силу иных его положений. Стороны договариваются о том, что признанное незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке положение настоящего Договора будет заменено Сторонами по согласию в исполнимое положение, наиболее близкое к признанному незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке положению по экономическому смыслу и/или обеспечивающее минимально сходный коммерческий результат.

7.7. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ЮЛЕС ТРАСТ Д.У. ЗПИФ»
Недвижимости «Инвестиционная недвижимость»
Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1
ОГРН 5087746102391
ИНН 7709602959 / КПП 770901001
Р/с 40701810300001000150
в Банке ГПБ (АО)
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Тел.: +7 (495) [illegible]

Генеральный директор

/[illegible]/

ПОДРЯДЧИК:
ООО «Балтийский меридиан»

ООО «Балтийский меридиан»
ИНН 391 100 05 20, КПП 391 101 001, ОГРН 111 392 033 01 16,
238750, г. Советск, ул. Ильина, д. 1,
Р/С № 40702810220180100193
Калининградской ОСБ № 8626 Сбербанка России ОАО
кор/с 3010 1810100000000634, БИК 042748634

/ О.Ю. Зырянова /

Приложение № 1
к Договору подряда №
от 2022 г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ

на проведение ремонтно-восстановительных работ по частичному ремонту конструкционной части кровельных по замене поврежденной плитки ступеней

№ п/п	Наименование	Единица	Количество	Цена, руб., НДС не облагается	Стоимость, руб., НДС не облагается
1	Чистка основания под укладку плитки	м2	3	420,00	1 260,00
2	Разделка старой фуги	м2	5	420,00	2 100,00
3	Демонтаж бортовой плитки ряды с повреждением	м2	2	420,00	840,00
4	Фуговка швов	м2	3	420,00	1 260,00
5	Укладка плитки	Комп.	1	730,00	730,00
Всего работы					6 190,00
1	Клей	Комп	3	600,00	600,00
2	Фуга	Шт	2	280,00	560,00
Всего материалы					1 250,00
Накладные (доставка, закупка)		%	15	76,40	1 114,00
[illegible]					

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ДЕЛЕС ТРАСТ» по ДУ ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевой [illegible]

м.п.

ПОДРЯДЧИК:
ООО «Калужский экспедиция

м.п. / О.Ю. Зорулина /

Приложение № 2

к Договору подряда № [illegible]
от [illegible] 2021 г.

ФОРМА

(на фирменном бланке)

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытый Паевой Инвестиционный [illegible] «Инвестиционная недвижимость, основанного в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Осетина Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Приказа о назначении управляющего Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Инвестиционная недвижимость» Управляющей компанией Общества с ограниченной ответственностью «Велес Трест» от 26 мая 2011 г. за № 2510-94155555, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Автобусный парк», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Директора Зверькова Ольги Юрьевны, действующего на основании Устава с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий протокол согласования договорной цены на выполнение Работ:

№ п/п	Наименование	Кол-во	Ед.изм.	Цена руб. НДС не облагается	Стоимость руб. НДС не облагается
1	[illegible]				
2	[illegible]				
3	[illegible]				
4	[illegible]				
5	[illegible]				
	[illegible]				
6	[illegible]				
7	[illegible]				
	[illegible]				
	[illegible]				

Всего выполнено Работ на сумму: _____ рублей ___ копеек. НДС не облагается в соответствии с применяемой УСН.

В соответствии с Работы выполнены своевременно и в полном объеме, качество и сроки выполнения Работ претензий не имеет.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Инвестиционная недвижимость»

_____ / Д.Б. Осетин /
м.п.

ПОДРЯДЧИК:
ООО «Автобусный парк»

_____ / О.Ю. Зверькова /
м.п.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Инвестиционная недвижимость»

ВЕЛЕС ТРАСТ
МОСКВА

ПОДРЯДЧИК:
ООО «Автобусный парк»

_____ / О.Ю. Зверькова /

Договор подряда № МН-1-180822

г. Москва «18» августа 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОФИС ПЛЮС», именуемое в дальнейшем «**Подрядчик**», в лице Генерального директора Байбекова Тимура Маратовича, действующего на основании Устава с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является возмездное выполнение Подрядчиком работ по ремонту крыльца с заменой плитки входной группы.

1.2. Работы, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора производятся в здании, расположенном по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, д. 23 а, кад. № 39:14:010607:30.

1.3. Полный перечень и стоимость работ по настоящему Договору указаны в Локальной смете (Приложение № 1 к Договору).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Заказчик обязуется:**

2.1.1. Оплатить работы Подрядчика, порядок и сроки оплаты которых определены Разделом 3 настоящего Договора.

2.1.2. Принять у Подрядчика работы по настоящему Договору и своевременно подписывать Акт сдачи-приемки работ (КС-2, КС-3) (Приложение - 2, Приложение – 3) при их надлежащем исполнении.

2.2. **Заказчик вправе:**

2.2.1. Осуществлять контроль за выполнением работ по настоящему Договору, не вмешиваясь в деятельность Подрядчика.

2.2.2. Если во время выполнения работ станет очевидным, что они не будут оказаны надлежащим образом, Заказчик вправе назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков, а при невыполнении Подрядчиком в назначенный срок этого требования, отказаться от Договора либо поручить исправление результата выполненных работ другому лицу.

2.3. **Подрядчик обязуется:**

2.3.1. Работы по Договору выполняется иждивением Подрядчика – из его материалов, его силами и средствами. Все поставляемые для выполнения Работ материалы и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены представителю Заказчика до начала производства Работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования. Если Подрядчик при выполнении Работ использует материалы и оборудование, качество которых не было подтверждено сертификатами и необходимыми испытаниями образцов или соответствующими актами освидетельствования, Заказчик вправе потребовать от Подрядчика замены данных материалов и оборудования без дополнительной оплаты.

2.3.2. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.4. **Подрядчик вправе:**

2.4.1. Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору субподрядчика (субподрядчиков) за свой счет. Если Подрядчик привлек для выполнения Работ по настоящему Договору субподрядчика (субподрядчиков), то Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение субподрядчиком (субподрядчиками) обязательств по выполнению Работ;

2.4.2. Отказаться от оказания предусмотренных Договором работ в случае неисполнения Заказчиком, принятых на себя Договором обязательств.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ

3.1. Стоимость работ по настоящему Договору составляет 163 367,00 (Сто шестьдесят три тысячи триста шестьдесят семь) рублей 00 копеек НДС не облагается в связи с применением УСН, оплачивается 60 % в размере 98 020, 20 (девяносто восемь тысяч двадцать 20/100) рублей НДС не облагается в связи с применением УСН, авансовым платежом не позднее 5 рабочих дней с даты подписания договора и 40 % в размере 65 346,80 (шестьдесят пять тысяч триста сорок шесть 80/100) рублей НДС не облагается в связи с применением УСН, в течение 5 рабочих дней после подписания Акта выполненных работ(КС-2, КС-3) (Приложение - 2, Приложение – 3).

3.2. Расчеты по настоящему Договору производятся Заказчиком в российских рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика по реквизитам, указанным в Разделе 8 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Разделом 3 настоящего Договора.

ЭДО 14.10.2022-12:19

ВЕЛЕС ТРАСТ ФО

3.3. Обязанность по оплате считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ. ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Подрядчик приступает к выполнению работ на следующий рабочий день после получения авансового платежа в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора.

4.2. Срок выполнения работ составляет 30 дней. По окончании выполнения работ Стороны подписывают Акт выполнения работ (КС-2, КС-3) (Приложение - 2, Приложение – 3).

4.3. Подрядчик имеет право передать Заказчику результат выполненных работ ранее согласованного Сторонами срока в случае досрочного завершения выполнения работ Подрядчиком. Получение на это дополнительного разрешения Заказчика не требуется.

4.4. В случае нарушения Заказчиком условий пп. 2.1.1 – 2.1.2. Договора срок выполнения работ, продлевается на период времени, фактически затраченный Заказчиком на устранение указанных недостатков. В этом случае нарушение сроков выполнения работ по настоящему Договору не является просрочкой Подрядчика.

4.5. По окончании работ, Заказчик подписывает Акт выполнения работ (КС-2, КС-3) (Приложение - 2, Приложение – 3).работ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения и направляет подписанный Акт выполнения работ (КС-2, КС-3) (Приложение - 2, Приложение - 3).работ Подрядчику.

4.6. С момента подписания Акта выполнения работ (КС-2, КС-3) Заказчиком, обязательства Подрядчика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме и надлежащим образом.

4.7. В случае наличия мотивированных замечаний к результату выполненных работ Заказчик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Акта выполнения работ (КС-2, КС-3) (Приложение - 2, Приложение – 3)работ направляет Подрядчику письменный мотивированный отказ от приемки результата выполненных работ.

4.8. Если Заказчик не предоставляет Подрядчику подписанный Акт выполнения работ (КС-2, КС-3) (Приложение - 1, Приложение – 2)или мотивированные замечания на результат выполненных работ в течение 5 (Пяти) рабочих дней, работы по настоящему Договору считаются выполненными Подрядчиком надлежащим образом, в полном объеме и приняты Заказчиком. При этом подписанный Подрядчиком в одностороннем порядке Акт выполнения работ (КС-2, КС-3) (Приложение - 2, Приложение – 3) считается вступившим в силу.

4.9. По получении мотивированного отказа от подписания Акта выполнения работ (КС-2, КС-3) (Приложение - 2, Приложение – 3) Подрядчик, если указанные замечания являются обоснованными, устраняет их. Срок выполнения работ в данном случае продлевается.

4.10. Доработки по мотивированному отказу производятся Подрядчиком за свой счет, если они не выходят за пределы содержания и объема его обязательств, принятых им на себя согласно настоящему Договору.

4.11. Повторная сдача-приемка результата выполненных работ проводится в общем порядке, в соответствии с пп. 4.5 – 4.10 настоящего Договора.

4.12. Гарантийный срок (срок обнаружения ненадлежащего качества) на выполненные Работы равен 1 (Один) год с даты приема результата всех выполненных по Договору подряда работ. Гарантия распространяется только на производственный брак конструкции, а также на недостатки, возникшие в случае некачественного выполнения работ.

4.13. Подрядчик несет ответственность за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли по причинам заводского брака или вследствие ненадлежащего качества выполненных работ.

4.14. Риск случайной гибели или случайного повреждения результата работ до его приемки Заказчиком несет Подрядчик. С момента подписания Акта выполнения работ (КС-2, КС-3) (Приложение - 2, Приложение – 3).с работ, риск случайной гибели или случайного повреждения результата работ несет Заказчик.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

5.2. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут по возможности разрешаться Сторонами путем переговоров.

5.3. Если стороны не придут к соглашению, споры будут переданы на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

5.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон либо иными способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения Заказчиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Подрядчик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор путем направления Заказчику уведомления о расторжении Договора за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения.

6.3. Если во время выполнения работ станет очевидным, что они не будут выполнены надлежащим образом, Заказчик вправе назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков. Если Подрядчик не устранил в назначенный срок выявленные недостатки, Заказчик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор путем направления Подрядчику уведомления о расторжении договора за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения. При этом Заказчик обязан оплатить Подрядчику сумму фактически выполненных работ.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и составляют с ним единое целое.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительными только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Стороны обязаны своевременно сообщать друг другу об изменении своего наименования, места нахождения, места регистрации, почтового адреса, паспортных данных, номеров телефонов, адресов электронной почты, а также банковских реквизитов.

7.4. Названия разделов настоящего Договора приведены для удобства и не могут быть использованы в целях толкования положений настоящего Договора.

7.5. Условия настоящего Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению и передаче третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Под конфиденциальной информацией в рамках настоящего Договора признаются любые сведения, полученные Сторонами друг от друга в ходе исполнения настоящего Договора и имеющие действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности их третьим лицам, к которым нет свободного доступа на законном основании, или в отношении которых введен режим коммерческой тайны/

7.6. Если какое-либо из положений настоящего Договора становится незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке, то это обстоятельство никаким образом не затронет и не умалит законность или юридическую силу иных его положений. Стороны договариваются о том, что признанное незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке положение настоящего Договора будет заменено Сторонами на законное и исполнимое положение, максимально приближенное к признанному незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке положению по экономическому смыслу и/или обеспечивающее максимально сходный коммерческий результат.

7.7. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1
ОГРН 5067746107391
ИНН 7703603950 / КПП 770901001
Р/с 40701810800000000150
в Банке ГПБ (АО)
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Тел.: +7 (495) 775-90-46

Генеральный директор

_____ / Д.Б. Осипов /

м.п.

ПОДРЯДЧИК:
ООО «ОФИС ПЛЮС»
Юридический адрес (Почтовый адрес): 236022, г. Калининград, ул. Маяковского, дом № 1, кв.2
ИНН/КПП 3906332547/390601001
ОГРН: 1143926027772
БИК : 044030723
Р/счет : 40702810003000075988
К/счет : 30101810100000000723
Банк : Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"

Генеральный директор

_____ / Т.М. Байбеков /

м.п.

Приложение № 1
к Договору подряда № ЛИ-1-18022
от 18 августа 2022 г.

ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА
(Локальный сметный расчет)
Ремонт крыльца

Сметная стоимость:	**163,37**	**тыс. руб.**
Нормативная трудоемкость:	**0,16**	**тыс.чел.ч**
Сметная заработная плата:	**41,94**	**тыс. руб.**

Составлена в текущих ценах на 2022-II квартал по НБ: "ГЭСН-2020 с доп. и изм. 9 (приказ Минстроя России № 961/пр)".
Территориальный каталог текущих цен Калининградской области за II квартал 2022 г. Цены в номенклатуре КСР

№ поз	Шифр, номер норматива, код ресурса	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования, масса	Единица измерения	Количество		Сметная стоимость в текущих ценах	
			Кол-во механизаторов	на единицу измерения	по проектным данным	на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	**ГЭСНр 57-2-3**	**Разборка покрытий полов: из керамических плиток**	**100 м2**		**0,2392**	**18 489,84**	**4 423**
1. 1.	2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	1,44	0,344448	424,49	146
1. 2.	1-100-30	Средний разряд работы 3,0	чел.-ч	69,87	16,712904	255,12	4 264
1. 3.	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч *(1)	1,44	0,344448	461,53 424,49	159 146
1. 4.	999-9900	Строительный мусор	т	5,2	1,24384		
		Накладные расходы				89	3 925
		Плановые накопления / Сметная прибыль				49	2 161
		Всего с НР и СП					10 509
2.	**ГЭСН 07-01-044-04 (Прим)**	**Разборка обрамления ступеней из угловой стали**	т		**0,0449**	**8 250,29**	**370**
		Объем: (3*4)*3,74/1000					
		Начисления: Н4В= 0, Н5I= 0.7, Н5З= 0.7					
2. 1.	2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	0,658	0,0295442	363,18	11
2. 2.	1-100-44	Средний разряд работы 4,4	чел.-ч	21,98	0,986902	304,43	300
2. 3.	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч *(1)	0,658	0,0295442	1 027,38 363,18	30 11
2. 4.	91.17.04-233	Установки для сварки ручной дуговой (постоянного тока)	маш.-ч	12,27	0,5509679	71,95	40
		Накладные расходы				99 *=(110*0.9)	308
		Плановые накопления / Сметная прибыль				62,05	193

		Всего с НР и СП					'=(73*0.85) 871
3.	**ГЭСНр 53-15-5 (Прим)**	**Стесывание неровностей толщиной до 40 мм при ремонте бетонной поверхности крыльца**	**100 м2**		**0,2392**	**98 884,17**	**23 653**
3. 1.	1-100-27	Средний разряд работы 2,7	чел.-ч	399	95,4408	247,83	23 653
3. 2.	999-9900	Строительный мусор	т	2,3	0,55016		
		Накладные расходы				92	21 761
		Плановые накопления / Сметная прибыль				52	12 300
		Всего с НР и СП					57 713
4.	**ГЭСН 06-03-004-12**	**Армирование подстилающих слоев и набетонок**	**т**		**0,0176**	**7 589,58**	**134**
		Объем: 16,32*1,078/1000					
		Начисления: НЗ1= 1.25, НЗ3= 1.15					
4. 1.	2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	0,4375	0,0077	389,46	3
4. 2.	1-100-33	Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	13,34	0,234784	264,13	62
4. 3.	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,1675	0,0033	1 893,67	6
			'(1)			424,49	1
4. 4.	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,25	0,0044	1 027,38	5
			'(1)			353,18	2
4. 5.	08.3.03.04-0012	Проволока светлая, диаметр 1,1 мм	т	0,028	0,0004928	123 353,51	61
4. 6.	08.4.03.03	Арматура	т	1	0,0176		
		Накладные расходы				91,8 '=(102*0.9)	60
		Плановые накопления / Сметная прибыль				49,3 '=(58*0.85)	32
		Всего с НР и СП					226
5.	**08.1.02.17-0094**	**Сетка сварная из арматурной проволоки без покрытия, диаметр проволоки 4,0 мм, размер ячейки 150х150 мм**	**м2**		**16,32**	**68,82**	**1 123**
6.	**ГЭСН 11-01-011-01**	**Устройство стяжек: цементных толщиной 20 мм**	**100 м2**		**0,2352**	**10 559,20**	**2 484**
		Начисления: НЗ1= 1.25, НЗ3= 1.15					
6. 1.	2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	1,5875	0,37338	424,49	158
6. 2.	1-100-22	Средний разряд работы 2,2	чел.-ч	40,94	9,629088	236,90	2 281
6. 3.	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	1,5875	0,37338	461,53	172
			'(1)			424,49	158
6. 4.	91.07.04-002	Вибраторы поверхностные	маш.-ч	9,775	2,29908	5,05	12
6. 5.	01.7.03.01-0001	Вода	м3	3,5	0,8232	22,42	18
		Накладные расходы				100,8	2 459

						*=(112*0.9)
		Плановые накопления / Сметная прибыль			55,25	1 348
					*=(65*0.85)	
		Всего с НР и СП				6 290
7.	**04.3.01.09-0015**	**Раствор готовый кладочный, цементный, М150**	**м3**	**0,4798**	**5 173,59**	**2 482**
		Объем: (0,2352)*2,04				
8.	**ГЭСН 11-01-011-02**	**Устройство стяжек: на каждые 5 мм изменения толщины стяжки добавлять или исключать к норме 11-01-011-01**	**100 м2**	**0,2352**	**2 029,18**	**477**
		*Начисления: Н48= 8, Н51= 1.25*8, Н53= 1.15*8*				
8. 1.	2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	2,1	0,49392	424,49	210
8. 2.	1-100-22	Средний разряд работы 2,2	чел.-ч	4,048	0,9520896	236,90	226
8. 3.	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	2,1	0,49392	461,53	228
			*(1)			424,49	210
8. 4.	91.07.04-002	Вибраторы поверхностные	маш.-ч	20	4,704	5,05	24
		Накладные расходы				100,8	439
						*=(112*0.9)	
		Плановые накопления / Сметная прибыль				55,25	241
						*=(65*0.85)	
		Всего с НР и СП					1 157
69.	**04.3.01.09-0015**	**Раствор готовый кладочный, цементный, М150**	**м3**	**0,96**	**5 173,59**	**4 967**
		Объем: (0,2352)*0,51				
		Начисления: Н48= 8				
10.	**ГЭСН 15-01-019-05**	**Гладкая облицовка стен, столбов, пилястр и откосов (без карнизных, плинтусных и угловых плиток) без установки плиток туалетного гарнитура на клее из сухих смесей: по кирпичу и бетону..**	**100 м2**	**0,0792**	**37 297,79**	**2 954**
		Начисления: Н51= 1.25, Н53= 1.15				
10. 1.	2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	2,0625	0,16335	333,76	55
10. 2.	1-100-36	Средний разряд работы 3,6	чел.-ч	132,549	10,4978808	273,99	2 876
10. 3.	91.06.05-011	Погрузчики, грузоподъемность 5 т	маш.-ч	0,1	0,00792	2 161,41	17
			*(1)			316,01	3
10. 4.	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	0,3375	0,02673	461,53	12
			*(1)			424,49	11
10. 5.	91.07.08-024	Растворосмесители передвижные, объем барабана 65 л	маш.-ч	1,625	0,1287	358,73	46
			*(1)			316,01	41
10. 6.	01.7.03.01-0001	Вода	м3	0,085	0,006732	22,42	

10. 7.	01.7.20.08-0051	Ветошь	кг	0,5	0,0396	47,89	2
10. 8.	06.2.05.04	Плитки рядовые	м2	100	7,92		
		Накладные расходы				90 *=(100*0.9)	2 638
		Плановые накопления / Сметная прибыль				41,65 *=(49*0.85)	1 221
		Всего с НР и СП					6 813
11.	**04.3.02.09-0102**	**Смеси сухие водостойкие для затирки межплиточных швов шириной 1-6 мм (различная цветовая гамма)** **Объем: (0,0792)*0,05**	**т**		**0,004**	**138 886,24**	**556**
12.	**14.1.06.02-0203**	**Смеси сухие (клеи) для облицовки стен и полов керамическими плитками и плитками из природного камня** **Объем: (0,0792)*0,375**	**т**		**0,0297**	**46 300,27**	**1 375**
13.	**С ТЦ_06.2.05.03_39**	**Керамогранит Estima Standart ST02 30x30x0,8 см 1,53 м2 цвет бежевый** **Объем: 7,92*1,02**	**м2**		**8,0784**	**1 181,00**	**9 541**
		Поправки: N: =1181					
14.	**ГЭСН 11-01-027-06 (Прим)**	**Устройство покрытий на растворе из сухой смеси с приготовлением раствора в построечных условиях из плиток**	**100 м2**		**0,16**	**149 142,01**	**23 863**
		Начисления: НЗ1= 1.25, НЗ3= 1.15					
14. 1.	2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	5,625	0,9	374,39	337
14. 2.	1-100-32	Средний разряд работы 3,2	чел.-ч	137,747	22,03952	260,91	5 750
14. 3.	91.06.05-011	Погрузчики, грузоподъемность 5 т	маш.-ч	0,45	0,072	2 161,41	156
			*(1)			316,01	23
14. 4.	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	2,875	0,46	461,53	213
			*(1)			424,49	195
14. 5.	91.07.08-024	Растворосмесители передвижные, объем барабана 65 л	маш.-ч	1,95	0,312	338,73	112
			*(1)			316,01	99
14. 6.	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,35	0,056	1 027,38	58
			*(1)			363,18	20
14. 7.	01.7.03.01-0001	Вода	м3	0,1	0,016	22,42	
14. 8.	01.7.20.08-0051	Ветошь	кг	0,5	0,08	47,89	4

14. 9.	04.3.02.09-0102	Смеси сухие водостойкие для затирки межплиточных швов шириной 1-6 мм (различная цветовая гамма)	т	0,05	0,008	138 886,24	1 111
14. 10.	06.2.02.01-0071	Плитка керамическая неглазурованная для полов гладкая, одноцветная с красителем квадратная и прямоугольная	м2	102	16,32	898,40	14 662
14. 11.	14.1.06.02-1002	Клей плиточный	кг	450	72	24,97	1 798
		Накладные расходы				100,8 '=(112*0.9)	6 136
		Плановые накопления / Сметная прибыль				55,25 '=(65*0.85)	3 363
		Всего с НР и СП					33 362
15.	**06.2.02.01-0071**	**Плитка керамическая неглазурованная для полов гладкая, одноцветная с красителем квадратная и прямоугольная**	**м2**		**-16,32**	**898,40**	**-14 662**
		Объем: (0,16)*(-102,0)					
16.	**С ТЦ_06.2.02.01_39**	**Плитка напольная керамогранит Stoneline Brown 60х60, Класс износостойкости 4**	**м2**		**16,32**	**1 599,00**	**26 096**
		Объем: 16*1,02					
		Поправки: М: =1599					
17.	**ГЭСН 11-01-049-01**	**Укладка металлического накладного профиля (порога)**	**100 м**		**0,33**	**5 630,77**	**1 858**
		Начисления: Н51= 1.25, Н53= 1.15					
17. 1.	1-100-30	Средний разряд работы 3,0	чел.-ч	19,136	6,31488	255,12	1 611
17. 2.	01.7.15.04-0048	Винты самонарезающие, остроконечные, длина 35 мм	100 шт	6,7	2,211	111,76	247
		Накладные расходы				100,8 '=(112*0.9)	1 624
		Плановые накопления / Сметная прибыль				55,25 '=(65*0.85)	890
		Всего с НР и СП					4 372
18.	**09.2.03.02-0015**	**Профили стыкоперекрывающие из алюминиевых сплавов (порожки) с покрытием, ширина 30 мм**	**м**		**34,65**	**252,99**	**8 766**
		Объем: (0,33)*105,0					
	Вывоз мусора						
19.	**01-01-01-041**	**Погрузка при автомобильных перевозках: мусора строительного с погрузкой вручную**	**1 т груза**		**1,79**	**803,38**	**1 438**

20.	03-21-01-010	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: до 10 км	1 т груза	1,79	207,86	372

. ИТОГО ПО СМЕТЕ	
СТОИМОСТЬ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ -	102 270
. МАТЕРИАЛОВ -	100 460
. НАКЛАДНЫЕ РАСХОДЫ - (%=89 - по стр. 1; %=99 - по стр. 2; %=92 - по стр. 3; %=91.8 - по стр. 4; %=100.8 - по стр. 6, 8, 14, 17; %=90 - по стр. 10)	36 760
. СМЕТНАЯ ПРИБЫЛЬ - (%=49 - по стр. 1; %=62.05 - по стр. 2; %=52 - по стр. 3; %=49.3 - по стр. 4; %=55.25 - по стр. 6, 8, 14, 17; %=41.65 - по стр. 10)	39 349
ВСЕГО, СТОИМОСТЬ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ -	21 748
СТОИМОСТЬ ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ -	161 557
ВСЕГО, СТОИМОСТЬ ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ -	1 810
. ВСЕГО ПО СМЕТЕ	1 810
ВСЕГО НАКЛАДНЫЕ РАСХОДЫ	163 367
ВСЕГО СМЕТНАЯ ПРИБЫЛЬ	39 349
	21 748

Составил: _____
(должность, подпись, Ф.И.О)

Проверил: _____
(должность, подпись, Ф.И.О)

ЗАКАЗЧИК:
Генеральный Директор

/ А.Б. Осипов /

м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Генеральный Директор

/ Т.В. Баябеков /

м.п.

Приложение № 2
к Договору подряда № 446-1-180822
от 18 августа 2022 г.

	Код
Форма по ОКУД	0322001
Инвестор _____ организация, адрес, телефон, факс	по ОКПО
Заказчик (Генподрядчик) _____ организация, адрес, телефон, факс	по ОКПО
Подрядчик (Субподрядчик) _____ организация, адрес, телефон, факс	по ОКПО
Стройка _____ наименование, адрес	
Вид деятельности по ОКДП	номер
Договор подряда (контракт)	дата

Номер документа	Дата составления	Отчетный период с	Отчетный период по

АКТ О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Номер по порядку	Номер по смете	Наименование работ	№ единичной расценки	Единица измерения	Выполнено работ: Количество	Цена за единицу/руб.	Стоимость/руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
				ИТОГО			
				Всего по акту			

ЗАКАЗЧИК:
Генеральный директор

_____ / Д.Б. Осипов

м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Генеральный директор

_____ / Г.В. Балбеков /

м.п.

1

Приложение № 3
к Договору подряда № ЦИ-1-[illegible]22
от [illegible]2022 г.

		Код
форма по ОКУД		0322001
Инвестор	по ОКПО	
организация, адрес, телефон, факс		
Заказчик (Генподрядчик)	по ОКПО	
организация, адрес, телефон, факс		
Подрядчик (Субподрядчик)	по ОКПО	
организация, адрес, телефон, факс		
Стройка		
наименование, адрес		
Вид деятельности по ОКДП	номер	
	дата	

Договор подряда (контракт)

Номер документа	Дата составления	Отчетный период	
		с	по

СПРАВКА

Номер по порядку	Наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполненных работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат, руб.		
			с начала проведения работ	с начала года	в том числе за отчетный период
1	2	3	4	5	6
	Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ				
	в том числе:				
	и т.д.				

Итого	
Сумма НДС	
Всего с учетом НДС	

Заказчик (Генподрядчик)

М.П. должность подпись расшифровка подписи

Подрядчик (Субподрядчик)

должность подпись расшифровка подписи

2

Договор подряда № МН-1-011022

«01» 10 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Сертификата управления ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны,

и Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является возмездное выполнение Подрядчиком Ремонтных работ.

1.2. Работы, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора производятся в здании, расположенном по адресу: Россия, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 а, кад. № 66:41:0502006:219.

1.3. Полный перечень и стоимость работ по настоящему Договору указаны в Спецификации (Приложение №1 к настоящему Договору).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Заказчик обязуется:

2.1.1. Оплатить работы Подрядчика, порядок и сроки оплаты которых определены Разделом 3 настоящего Договора.

2.1.2. Предоставить Подрядчику доступ к обслуживаемому оборудованию.

2.1.3. Принять у Подрядчика работы по настоящему Договору и своевременно подписывать Акт сдачи-приемки работ при их надлежащем исполнении.

2.2. Заказчик вправе:

2.2.1. Осуществлять контроль за выполнением работ по настоящему Договору, не вмешиваясь в деятельность Подрядчика.

2.2.2. Если во время выполнения работ станет очевидным, что они не будут сданы надлежащим образом, Заказчик вправе назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков, а при невыполнении Подрядчиком в назначенный срок этого требования, отказаться от Договора либо поручить исправление результата выполненных работ другому лицу.

2.3. Подрядчик обязуется:

2.3.1. Работы по Договору выполняются силами Подрядчика – из его материалов, его силами и средствами. Все поставляемые для выполнения Работ материалы и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены представителю Заказчика до начала производства Работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования. Если Подрядчик при выполнении Работ использует материалы и оборудование, качество которых не было подтверждено сертификатами и необходимыми испытаниями образцов или соответствующими актами освидетельствования, Заказчик вправе потребовать от Подрядчика замены данных материалов и оборудования без дополнительной оплаты.

2.3.2. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.4. Подрядчик вправе:

2.4.1. Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору субподрядчика (субподрядчиков) за свой счет. Если Подрядчик привлек для выполнения Работ по настоящему Договору третьих лиц (субподрядчиков), то Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение субподрядчиком (субподрядчиками) обязательств по выполнению Работ;

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ

3.1. Стоимость работ по настоящему Договору составляет 497 831,00 (Четыреста девяносто семь тысяч восемьсот тридцать один) рубль 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением УСН, из них:

3.1.1. 459 813,00 (Триста пятьдесят девять тысяч восемьсот тринадцать) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением УСН, оплачивается в течении 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Акта сдачи-приемки работ;

3.1.2. 38 018,00 (Сто тридцать восемь тысяч сто сорок шесть) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением УСН, оплачивается в течении 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Акта сдачи-приемки работ по Приложению №2 к настоящему Договору).

3.2. Оплата по настоящему Договору производится Заказчиком в российских рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика по реквизитам, указанным в Разделе 8 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Разделом 3 настоящего Договора.

3.3. Обязанность по оплате считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный

ЭДО 07.10.2022 15:41

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ. ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Подрядчик приступает к выполнению работ на следующий рабочий день после осуществления оплаты авансового платежа в соответствии с п. 3.1.1. настоящего Договора.

4.2. Срок выполнения работ составляет 14 (Четырнадцать) календарных дней. По окончании выполнения работ Стороны подписывают Акт сдачи-приемки работ (Приложение №2 к настоящему Договору).

4.3. Подрядчик имеет право передать Заказчику результат выполненных работ ранее согласованного Сторонами срока в случае досрочного завершения выполнения работ Подрядчиком. Получение на это дополнительного разрешения Заказчика не требуется.

4.4. В случае нарушения Заказчиком обязательств, указанных в пп. 2.1.2. и 3.1.1. Договора, срок выполнения работ продлевается на период просрочки исполнения указанных обязательств. В этом случае нарушение сроков выполнения работ по настоящему Договору не является просрочкой Подрядчика.

4.5. По окончании работ, Заказчик подписывает Акт сдачи-приемки работ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения и направляет подписанный Акт сдачи-приемки работ Подрядчику.

4.6. С момента подписания Акта сдачи-приемки работ Заказчиком, обязательства Подрядчика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме и надлежащим образом.

4.7. В случае наличия мотивированных замечаний к результату выполненных работ Заказчик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки работ направляет Подрядчику письменный мотивированный отказ от принятия результата выполненных работ.

4.8. Если Заказчик не предоставляет Подрядчику подписанный Акт сдачи-приемки работ или мотивированные замечания на результат выполненных работ в течение 5 (Пяти) рабочих дней, работы по настоящему Договору считаются выполненными Подрядчиком надлежащим образом, в полном объеме и приняты Заказчиком. При этом подписанный Подрядчиком в одностороннем порядке Акт сдачи-приемки работ считается утвержденным.

4.9. По получении мотивированного отказа от подписания Акта сдачи-приемки работ Подрядчик, если указанные замечания являются обоснованными, устраняет их. Срок выполнения работ в данном случае продлевается.

4.10. Доработки по мотивированному отказу производятся Подрядчиком за свой счет, если это не выходит за пределы содержания и объема его обязательств, принятых им на себя согласно настоящему Договору.

4.11. Повторная сдача-приемка результата выполненных работ проводится в общем порядке, в соответствии с пп. 4.5 – 4.11 настоящего Договора.

4.12. Гарантийный срок (срок обнаружения ненадлежащего качества) на выполненные Работы равен 12 (Двенадцать) месяцев с даты приемки результата всех выполненных по Договору работ. Гарантия распространяется только на производственный брак конструкции, а также на недостатки, возникшие в случае некачественного выполнения работ.

4.13. Подрядчик несет ответственность за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли по причине заводского брака или вследствие ненадлежащего качества выполненных работ.

4.14. Риск случайной гибели или случайного повреждения результата работ до его приемки Заказчиком несет Подрядчик. С момента подписания Акта сдачи-приемки работ, риск случайной гибели или случайного повреждения результата работ несет Заказчик.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

5.2. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут по возможности разрешаться Сторонами путем переговоров.

5.3. Если стороны не придут к соглашению [illegible] в суде по месту нахождения [illegible] города Москвы.

5.4. Во всем остальном, что не [illegible] действующим законодательством Российской Федерации.

6. [illegible] ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть [illegible] предусмотренным действующим законодательством.

6.2. Если во время выполнения работ [illegible] Заказчик вправе назначить Подрядчику [illegible] назначенный срок выявленные недостатки, Заказчик [illegible] Договор путем направления Подрядчику [illegible] предполагаемой даты расторжения. При [illegible] выполненных работ.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все приложения и дополнения к [illegible] составляют с ним единое целое.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительными только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Стороны обязаны своевременно сообщать друг другу об изменении своего наименования, места нахождения, места регистрации, почтового адреса, паспортных данных, номеров телефонов, адресов электронной почты, а также банковских реквизитов.

7.4. Названия разделов настоящего Договора приведены для удобства и не могут быть использованы в целях толкования положений настоящего Договора.

7.5. Условия настоящего Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению и передаче третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Под конфиденциальной информацией в рамках настоящего Договора признаются любые сведения, полученные Сторонами друг от друга в ходе исполнения настоящего Договора и имеющие действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности их третьим лицам, к которым нет свободного доступа на законном основании, или в отношении которых введен режим коммерческой тайны.

7.6. Если какое-либо из положений настоящего Договора становится незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке, то это обстоятельство никаким образом не затронет и не умалит законность или юридическую силу иных его положений. Стороны договариваются о том, что признанное незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке положение настоящего Договора будет заменено Сторонами на законное и исполнимое положение, максимально приближенное к признанному незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке положению по экономическому смыслу и/или обеспечивающее максимально сходный коммерческий результат.

7.7. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами взятых на себя обязательств. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1
ОГРН 5067746107391
ИНН 7703603950 / КПП 770901001
Р/с 40701810800000000150
в Банке ГПБ (АО)
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Тел.: +7 (495) 775-90-46

Генеральный директор

_____ / Д.Б. Осипов /

ПОДРЯДЧИК:
ИП Журавлев Игорь Николаевич

Адрес регистрации (почтовый адрес): 628260, ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Попова, 1
ОГРНИП: 321861700071763
ИНН: 660305102481
Р/с 40802810002560169173
Банк ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
К/с 30101810845250000999
БИК 044525999
Тел.: +7 922 110-16-61

Индивидуальный предприниматель

_____ / И.Н. Журавлев /

Приложение № 1
к Договору подряда № ИП-1-071022
от 07.10. 2022 г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ
на выполнение ремонтных работ

№ п/п	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб., НДС не облагается	Сумма руб., НДС не облагается
	Сантехнические работы				
1	Слив отопления дома	шт	1,0	20 000,00р.	20 000,00р.
2	Сварочные работы по врезке металлических кранов	шт.	2,0	3 000,00р.	6 000,00р.
3	Демонтаж труб отопления в подвале ДУ40	м.п	168,4	150,00р.	25 260,00р.
4	Земляные работы по подготовке подвала (стесненные условия, нет подвала)	м3	10,0	1 200,00р.	12 000,00р.
5	Монтаж металлических труб отопления ДУ 40, сварочные работы (стесненные условия)	м.п.	168,4	800,00р.	134 720,00р.
6	Грунтование труб	м.п.	168,4	80,00р.	13 472,00р.
7	Монтаж полотенец	м.п.	168,4	100,00р.	16 840,00р.
8	Пробивка отверстий в стене и перекрытиях	шт.	10,0	1 000,00р.	10 000,00р.
9	Монтаж кронштейнов для крепления металл труб	шт.	80,0	500,00р.	35 000,00р.
10	Утилизация, вынос демонтированных труб и мусора	шт.	1,0	3 500,00р.	3 500,00р.
11	Монтаж новых радиаторов отопления с обвязкой (дополнительные)	шт.	2,0	3 500,00р.	7 000,00р.
12	Демонтаж по перам помещения	смена	5,0	2 500,00р.	12 500,00р.
	ВСЕГО:				276 292,00р.
	МАТЕРИАЛЫ				
1	РАДИАТОР АЛЮМ. "КОРВЕТ" 500/100/12	шт.	2,0	10 239,00р.	20 478,00р.
2	Универсал. комплект TENRAD 1/2" с3 карнидейвин	кт.	2,0	290,10р.	580,20р.
3	КРАН ШАР. ДЛЯ РАД. УГЛ НР ф20х1/2" ГЛ	кт.	4,0	586,10р.	2 344,40р.
4	Труба ВГП ДУ 40	м.п.	174,0	378,00р.	65 946,00р.
5	Отводы, резьбы, сгоны	шт.	80,0	450,00р.	36 000,00р.
6	Электроды ОЗ-45.00 ESAB d=3мм (2,5 кг)	шт.	3,0	1 450,00р.	4 350,00р.
7	Лен, паста	комплт.	1,0	1 500,00р.	1 500,00р.
8	Комплект MAYER сантех. хомут со шпилькой 8х60 + дюбель д/труб 1 1/4" (39-45 мм), гайка М8	шт.	150,0	45,00р.	6 750,00р.
9	Шпилька металлическая М10	м.п.	80,0	152,00р.	12 160,00р.
10	Изоляция для труб Порилекс 42/9мм, 1 м	м.п.	230,0	56,00р.	9 520,00р.
11	Клейкая лента армированная сантехническая 48 мм 10 м	шт.	4,0	320,00р.	1 280,00р.
12	Кран шаровой Ду50 Ру16 50.16 приварной	шт.	2,0	1 890,00р.	3 780,00р.
13	Расходные материалы	шт.	1,0	8 000,00р.	8 000,00р.
14	Транспортные расходы	шт.	1,0	15 000,00р.	15 000,00р.
15	Накладные расходы 7%				34 090,00р.
	Итого за материалы:				221 538,00р.
	Всего(НДС не облагается):				497 831,00р.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

м.п. _____ /Б. Осо[illegible]

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич

_____ /И.Н. Журавлев/

Приложение № 2
к Договору подряда № ИН-1-031022
от 07.10. 2022 г.

ФОРМА

Акт сдачи-приемки работ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о том, что Подрядчиком были выполнены следующие Работы:

Расчет стоимости
ремонтно-отделочных работ

№ п/п	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб.	Сумма руб. (НДС не облагается)
1					

Всего выполнено Работ на сумму _____ рублей ___ копеек (НДС не облагается).

Вышеперечисленные Работы выполнены полностью и в срок. Заказчик по объему, качеству и срокам выполнения Работ претензий не имеет.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____ / Д.Б. Осипов /
м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич

_____ / И.Н. Журавлев /
м.п.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____ / Д.Б. Осипов /
м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич

_____ / И.Н. Журавлев /

Договор подряда № ЖК-201022

г. Москва «20» 10 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является возмездное выполнение Подрядчиком Ремонтных работ.

1.2. Работы, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора производятся в здании, расположенном по адресу: Россия, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 а, кад. № 66:41:0502096:219.

1.3. Полный перечень и стоимость работ по настоящему Договору указаны в Спецификации (Приложение №1 к настоящему Договору) – далее и ранее – Ремонтные работы.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Заказчик обязуется:**

2.1.1. Оплатить работы Подрядчика, порядок и сроки оплаты которых определены Разделом 3 настоящего Договора.

2.1.2. Предоставить Подрядчику доступ к обслуживаемому оборудованию.

2.1.3. Принять у Подрядчика работы по настоящему Договору и своевременно подписывать Акт сдачи-приемки работ при их надлежащем исполнении.

2.2. **Заказчик вправе:**

2.2.1. Осуществлять контроль за выполнением работ по настоящему Договору, не вмешиваясь в деятельность Подрядчика.

2.2.2. Если во время выполнения Ремонтных работ станет очевидным, что они не будут сданы надлежащим образом, Заказчик вправе назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков, в при невыполнении Подрядчиком в назначенный срок этого требования, отказаться от Договора либо поручить исправление результата выполненных работ другому лицу.

2.3. **Подрядчик обязуется:**

2.3.1. Работы по Договору выполняются иждивением Подрядчика – из его материалов, его силами и средствами. Все поставляемые для выполнения Работ материалы и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены представителю Заказчика до начала производства Ремонтных работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования. Если Подрядчик при выполнении Ремонтных работ использует материалы и оборудование, качество которых не было подтверждено сертификатами и необходимыми испытаниями образцов или соответствующими актами освидетельствования, Заказчик вправе потребовать от Подрядчика замены данных материалов и оборудования без дополнительной оплаты.

2.3.2. Выполнять в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.4. **Подрядчик вправе:**

2.4.1. Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору субподрядчика (субподрядчиков) за свой счет. Если Подрядчик привлек для выполнения Ремонтных работ по настоящему Договору субподрядчика (субподрядчиков), то Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение субподрядчиком (субподрядчиками) обязательств по выполнению Ремонтных работ.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ

3.1. Стоимость работ по настоящему Договору составляет 362 633,00 (Триста шестьдесят две тысячи шестьсот тридцать три) рубля 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением УСН Подрядчиком, из них:

- Авансовый платеж – 270 378,50 (Двести семьдесят тысяч триста семьдесят восемь) рублей 50 копеек, НДС не облагается в связи с применением УСН подрядчиком, оплачивается в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора.
- Окончательная оплата выполненных работ - 92 254,50 (Девяносто две тысячи двести пятьдесят четыре) рубля 50 копеек, НДС не облагается в связи с применением УСН подрядчиком, оплачивается в течении 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Акта сдачи-приемки работ (Приложение №2 к настоящему Договору).

3.2. Расчеты по настоящему Договору производятся Заказчиком в российских рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика по реквизитам, указанным в Разделе 8 настоящего Договора, в безналичном порядке.

ЭДО 20.10.2022-16:27

3.3. Обязанность по оплате считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ. ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Подрядчик приступает к выполнению Ремонтных работ на следующий рабочий день после осуществления оплаты авансового платежа в соответствии с п. 3.1.1. настоящего Договора.

4.2. Срок выполнения работ составляет 14 (Четырнадцать) календарных дней. По окончании выполнения работ Стороны подписывают Акт сдачи-приемки работ (Приложение №2 к настоящему Договору).

4.3. Подрядчик имеет право передать Заказчику результат выполненных работ ранее согласованного Сторонами срока в случае досрочного завершения выполнения Ремонтных работ Подрядчиком. Получение на это дополнительного разрешения Заказчика не требуется.

4.4. В случае нарушения Заказчиком обязательств, указанных в пп. 2.1.2. и 3.1.1. Договора, срок выполнения Ремонтных работ продлевается на период просрочки исполнения указанных обязательств. В этом случае нарушение сроков выполнения работ по настоящему Договору не является просрочкой Подрядчика.

4.5. По окончании работ, Заказчик подписывает Акт сдачи-приемки работ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения и направляет подписанный Акт сдачи-приемки работ Подрядчику.

4.6. С момента подписания Акта сдачи-приемки работ Заказчиком, обязательства Подрядчика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме и надлежащим образом.

4.7. В случае наличия мотивированных замечаний к результату выполненных Ремонтных работ Заказчик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки работ направляет Подрядчику письменный мотивированный отказ от принятия результата выполненных работ.

4.8. Если Заказчик не предоставляет Подрядчику подписанный Акт сдачи-приемки работ или мотивированные замечания на результат выполненных работ в течение 5 (Пяти) рабочих дней, работы по настоящему Договору считаются выполненными Подрядчиком надлежащим образом, в полном объеме и приняты Заказчиком. При этом подписанный Подрядчиком в одностороннем порядке Акт сдачи-приемки работ считается вступившим в силу.

4.9. По получении мотивированного отказа от подписания Акта сдачи-приемки работ Подрядчик, если указанные замечания являются обоснованными, устраняет их. Срок выполнения работ в данном случае продлевается.

4.10. Доработки по мотивированному отказу производятся Подрядчиком за свой счет, если они не выходят за пределы содержания и объема его обязательств, принятых им на себя согласно настоящему Договору.

4.11. Повторная сдача-приемка результата выполненных работ проводится в общем порядке, в соответствии с пп. 4.5 – 4.11 настоящего Договора.

4.12. Гарантийный срок (срок обнаружения ненадлежащего качества) на выполненные Ремонтные работы равен 12 (Двенадцать) месяцев с даты приемки результата всех выполненных по Договору работ. Гарантия распространяется только на производственный брак конструкции, а также на недостатки, возникшие в случае некачественного выполнения работ.

4.13. Подрядчик несет ответственность за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли по причинам заводского брака или вследствие ненадлежащего качества выполненных работ.

4.14. Риск случайной гибели или случайного повреждения результата Ремонтных работ до его приемки Заказчиком несет Подрядчик. С момента подписания Акта сдачи-приемки работ, риск случайной гибели или случайного повреждения результата работ несет Заказчик.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующими законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

5.2. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут по возможности разрешаться Сторонами путем переговоров.

5.3. Если стороны не придут к соглашению, споры будут переданы на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

5.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон либо иным способам, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Если во время выполнения работ станет очевидным, что они не будут выполнены надлежащим образом, Заказчик вправе назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков. Если Подрядчик не устранил в назначенный срок выявленные недостатки, Заказчик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор путем направления Подрядчику уведомления о расторжении договора за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения. При этом Заказчик обязан оплатить Подрядчику сумму фактически выполненных работ.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и составляют с ним единое целое.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительными только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Стороны обязаны своевременно сообщать друг другу об изменении своего наименования, места нахождения, места регистрации, почтового адреса, паспортных данных, номеров телефонов, адресов электронной почты, а также банковских реквизитов.

7.4. Названия разделов настоящего Договора приведены для удобства и не могут быть использованы в целях толкования положений настоящего Договора.

7.5. Условия настоящего Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению и передаче третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Под конфиденциальной информацией в рамках настоящего Договора признаются любые сведения, полученные Сторонами друг от друга в ходе исполнения настоящего Договора и имеющие действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности их третьим лицам, к которым нет свободного доступа на законном основании, или в отношении которых введен режим коммерческой тайны.

7.6. Если какое-либо из положений настоящего Договора становится незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке, то это обстоятельство никаким образом не затронет и не умалит законность или юридическую силу иных его положений. Стороны договариваются о том, что признанное незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке положение настоящего Договора будет заменено Сторонами на законное и исполнимое положение, максимально приближенное к признанному незаконным, не имеющим юридической силы или неисполнимым в принудительном порядке положению по экономическому смыслу и/или обеспечивающее максимально сходный коммерческий результат.

7.7. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами взятых на себя обязательств. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1
ОГРН 5067746107391
ИНН 7703603950 / КПП 770901001
Р/с 40701810800000000150
в Банке ГПБ (АО)
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Тел.: +7 (495) 775-90-46

Генеральный директор

_____ / Д.Б.

ПОДРЯДЧИК:
ИП Журавлев Игорь Николаевич

Адрес регистрации (почтовый адрес): 628260, ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Попова, 1
ОГРНИП: 321861700071763
ИНН: 660305102481
Р/с 40802810002500169173
Банк ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
К/с 30101810845250000999
БИК 044525999
Тел.: +7 922 110-16-61

Индивидуальный предприниматель

_____ / И.Н. Журавлев /

Приложение № 1
к Договору подряда № [illegible]
от [illegible] 2024 г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ
на выполнение ремонтных работ

№ п/п	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб.	Сумма руб. НДС не облагается
1	Сантехнические работы				
2	Слив отопления 2 контура (дворец)	шт	1,0	8 000,00р.	8 000,00р.
3	Демонтаж труб отопления	м.п.	28,0	120,00р.	3 360,00р.
4	Демонтаж радиаторов отопления	шт.	4,0	500,00р.	2 000,00р.
5	Сварочные работы по врезке магистральных кранов	шт.	2,0	3 000,00р.	6 000,00р.
6	Земляные работы по подготовке подвала (стесненные условия, нет подвала)	м3	10,0	1 200,00р.	12 000,00р.
7	Монтаж металлических труб отопления ДУ 40, сварочные работы (стесненные условия)	м.п.	107,8	800,00р.	82 240,00р.
8	Монтаж труб отопления ПП	м.п.	48,3	350,00р.	16 905,00р.
9	Грунтование труб	м.п.	102,8	80,00р.	8 224,00р.
10	Монтаж пенофлекса	м.п.	102,8	100,00р.	10 280,00р.
11	Пробивка отверстий в стене и перекрытиях	шт.	8,0	1 000,00р.	8 000,00р.
12	Монтаж консолей для прокладки метал труб	шт.	20,0	500,00р.	10 000,00р.
13	Утилизация, вынос демонтированных труб и мусора	шт.	1,0	3 500,00р.	3 500,00р.
14	Монтаж новых радиаторов отопления с обвязкой (дополнительные)	шт.	4,0	3 500,00р.	14 000,00р.
15					
16	ВСЕГО:				184 509,00р.
17	МАТЕРИАЛЫ				
18	РАДИАТОР АЛЮМ. "КОРВЕТ" 500/100/10	шт.	4,0	9 200,00р.	36 800,00р.
19	Универсал. комплект TEMKAD 1/2" с 3 предустановки	шт.	4,0	350,00р.	1 400,00р.
20	КРАН ШАР. ДЛЯ РАД. УГЛ. КР ф20х1/2" ПН	шт.	10,0	536,20р.	5 362,00р.
21	Труба ВПП ДУ 40	м.п.	104,0	379,00р.	39 416,00р.
22	Отводы, резьбы , стоны	шт.	40,0	450,00р.	18 000,00р.
23	ТРУБА ф20 АРМИРОВАННАЯ АЛЮМИНИЕМ PN25 ПЭТ	м.п.	50,0	240,00р.	12 000,00р.
24	Угол 90° ø25 мм полипропилен	шт.	48,0	15,30р.	612,00р.
25	Муфта ø25 мм полипропилен	шт.	20,0	11,00р.	220,00р.
26	Электроды ОК-46 00 ESAB d=3мм (2,5 кг)	шт.	2,0	1 450,00р.	2 900,00р.
27	Лен, паста	комплт.	1,0	1 500,00р.	1 500,00р.
28	Комплект МАТЕР сантех. хомут со шпилькой 8х80 и дюбелем д/труб 1 1/4" (38-46 мм), гайка М8	шт.	80,0	45,00р.	3 600,00р.
29	Шпилька металлическая М10	м.п.	40,0	152,00р.	6 080,00р.
30	Изоляция для труб Порилекс 42/9мм, 1 м	м.п.	104,0	56,00р.	5 824,00р.

4

31	Клейкая лента армированная синтетическая 48 мм.50 м.	шт.	5,0	330,00р.	1 650,00р.
32	кран шаровой Ду50 Ру16 50.16 приварной	шт.	1,0	1 890,00р.	1 890,00р.
33	Расходные материалы	шт.	1,0	4 500,00р.	4 500,00р.
34	Транспортные расходы	шт.	1,0	5 000,00р.	5 000,00р.
35	Накладные расходы				26 850,00р.
36	Итого за материалы				178 934,00р.
37	всего:				267 401,00р.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич

_____ /И.Н. Журавлев/

к Договору подряда №

ФОРМА

Акт сдачи-приемки работ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. за № 2115-94176188, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о том, что Подрядчиком были выполнены следующие Ремонтные работы:

Расчет стоимости
ремонтно-отделочных работ

№ п/п	Наименование работы/материала	Ед. изм.	Кол-во	Цена руб.	Сумма руб. (НДС не облагается)
1					

Всего выполнено Ремонтных работ на сумму _____ рублей ___ копеек (НДС не облагается).

Вышеперечисленные Работы выполнены полностью и в срок. Заказчик по объему, качеству и срокам выполнения Работ претензий не имеет.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____ / Д.Б. Осипов /
м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич

_____ / И.И. Журавлев /
м.п.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____ / Д.Б. Осипов /
м.п.

ПОДРЯДЧИК:
Индивидуальный предприниматель Журавлев Игорь Николаевич

_____ / И.И. Журавлев /

ДОГОВОР № _____
оказания услуг

г. Москва «__» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (в дальнейшем **«Заказчик»**) в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам России 30.06.2011 г. в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Балтийский меридиан» (в дальнейшем **«Исполнитель»**) в лице Директора Закревской Ольги Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязанность оказать следующие услуги (далее - Услуги):

1.1.1. Произвести закупку нового и установку вместо старого с истекшим сроком поверки прибора учета расхода холодной воды, установленного в нежилом помещении по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 1, кв. IV, кадастровый номер: 39:16:010516:176, принадлежащем на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № 39-39-05/343/2011-607 от 23.11.2011 г. (далее – «Объект»). Полный перечень оказываемых Услуг указан в Приложении № 2 к Договору.

1.1.2. Заказчик обязуется произвести допуск на Объект сотрудника МП ПУ «Водоканал» для опломбирования нового прибора учета расхода холодной воды по указанию представителей Заказчика».

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

3. УСЛОВИЯ И СРОКИ ОПЛАТЫ

3.1. Стоимость Услуг по Договору составляет 2 917 (Две тысячи девятьсот семнадцать) рублей 00 копеек, НДС не облагается согласно главе 26.2 НК РФ в связи с применением УСН Исполнителем, и указывается в Акте оказания услуг (по форме Приложения № 1 к Договору).

3.2. Заказчик обязан оплатить Услуги по Договору путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Исполнителя в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Договора.

3.4. Исполнитель направляет по электронной почте uk@veles-trust.ru Фото-копии всех документов, которые будут им получены в процессе оказания Услуг (паспорт прибора учета, акт опломбирования прибора учета и подобное).

3.6. Оплата по Договору производится путем перечисления Заказчиком денежных средств на расчетный счет Исполнителя. Заказчик не несет ответственности за неправильное указание Исполнителем своих реквизитов.

3.7. Моментом исполнения обязательств Заказчика по оплате платежа считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка плательщика.

4. ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

4.1. Своими силами и средствами оказать Услуги в течение 3 рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Исполнителя денежных средств по п.3.1. Договора.

4.2. В случае повреждения имущества Заказчика по вине Исполнителя во время оказания Услуг по Договору Исполнитель обязан восстановить и устранить незначительные повреждения в течение 3 (трех) рабочих дней, а значительные – в разумный срок, либо в этот же срок оплатить согласованную Сторонами стоимость повреждений Заказчику в размере, не превышающем двукратную стоимость Услуг.

5. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

5.1. Обеспечить Исполнителю свободный доступ к Объекту в т.ч. путем предоставления дубликатов ключей, для оказания Исполнителем Услуг.

5.2. Оплатить Исполнителю Услуги в размерах и в сроки, установленные Договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае, если Исполнитель нарушит сроки оказания Услуг, Заказчик имеет право потребовать уплатить неустойку, составляющую 0,1 % (Одну десятую процента) от цены Договора за каждый день допущенного нарушения, а Исполнитель обязан такую неустойку уплатить.

6.2. Стороны разрешают споры по Договору путем заявления друг другу письменных претензий. Сторона, получившая письменную претензию, обязана дать мотивированный ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения.

6.3. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения или устранения нарушений.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только если они оформлены в письмейном виде и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Исполнитель в одностороннем порядке может отказаться от Договора при неисполнении Заказчиком в течение срока действия Договора обязательств по его п.3.3.

7.3. С момента прекращения Договора права и обязанности Сторон прекращаются, кроме тех, которые связаны с прекращением Договора. Стороны должны произвести взаиморасчеты в течение 3 (трех) дней с даты такого отказа.

7.4. Сторона, решившая расторгнуть Договор или отказаться от него, направляет письменное уведомление другой Стороне.

7.5. Все расходы, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заказчика по Договору, оплачиваются за счет собственных средств управляющей компании осуществляющей доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

7.6. Исполнитель гарантирует, что не является участником ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», дочерним либо зависимым обществом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

7.7. Исполнитель подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

7.8. Неотъемлемыми частями Договора являются:

Приложение № 1 – Форма акта оказанных услуг.

Приложение №2 - Расчет стоимости замены прибора учета расхода холодной воды по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д.1

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Юр. Адрес: 109028, Россия, г. Москва, Хохловский переулок, д.16, стр.1
ИНН 7703603950, КПП 770901001
р/с 40701810800000000150
ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
E-mail: uk@veles-trust.ru
тел. (495) 775-90-46

Генеральный директор

_____/Осипов Д. Б./
М.П.

Исполнитель:
ООО «Балтийский меридиан»
ИНН 3911800529, КПП 391101001
ОГРН 1113926030316,
238750, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, д. 1,
Р/с № 40702810320180000193 в Отделении № 8626 Сбербанка России г. Калининград,
к/сч 30101810100000000634, БИК 042748634
e-mail: bm39@yandex.ru
Тел. 8 40161 36416

Директор

_____/Закревская О.Ю./
М.П.

Приложение № 1

к Договору оказания услуг
№_____ от «_» _____2022 г.

Форма акта оказания услуг

ООО «Балтийский меридиан»
Адрес: 238750, Калининградская обл, Советск г., Искры ул., д. 1

АКТ оказания услуг № _____ от «_» _____ 202_ г.

№ п/п	Наименование услуги	Количество	Цена, руб. НДС не облагается	Сумма, руб., НДС не облагается
			ИТОГО, НДС не облагается:	

Всего оказано услуг на сумму: _____ рублей ___ копеек, НДС не облагается.
Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему и качеству и сроку оказания услуг не имеет.

Заказчик:

_____/_____/

Исполнитель:

_____/_____/

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Заказчик:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Генеральный директор
_____ /Осипов Д. Б./
М.П.

Исполнитель:
ООО «Балтийский меридиан»
Директор
_____ /Захревская О.Ю./
М.П.

Приложение № 2
к Договору оказания услуг
№_____ от «__» _____2022 г.

Расчет стоимости
замены прибора учета расхода холодной воды
по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д.1

№ п/п	Наименование услуги	Количество	Цена, руб. НДС не облагается	Сумма, руб., НДС не облагается
1	Закупка прибора учета представителем Исполнителя (вкл. Время на транспортировку)	1	756,69	756,69
2	Снятие старого, подготовка и установка нового прибора учета силами Исполнителя (в том числе накладные расходы)	1	1 463,31	1 463,31
3	Прибор учета ХВС	1	697,00	697,00
			ИТОГО, НДС не облагается:	**2917,00**

Заказчик:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Генеральный директор
_____ /Осипов Д. Б./
М.П.

Исполнитель:
ООО «Балтийский меридиан»
Директор
_____ /Закревская О.Ю./
М.П.

Договор подряда № 22-12-М

г. Москва «___» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (**ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**), именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «30» июня 2011 г. в реестре за № 2164-94176188, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «3Д Проект», именуемое в дальнейшем «**Подрядчик**», в лице Генерального директора Симонова Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить комплекс работ (далее – Работы) в отношении помещения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. 1, с кадастровым номером 39:15:121543:287 (здесь и по тексту – «Объект»), с последующей сдачей Работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат надлежаще выполненных Работ и уплатить за них обусловленную Договором цену.

1.2. Полный перечень и стоимость Работ по Договору указаны в Спецификации (Приложение №1 к Договору).

2. Выполнение Работ по Договору.

2.1. После перечисления Заказчиком на расчетный счет Подрядчика аванса, размер и срок перечисления которого определены п. 4.3.1. настоящего Договора, Подрядчик обязан начать выполнение Работ и полностью выполнить Работы в течение **7 (семи) рабочих дней.** В случае просрочки Заказчиком сроков перечисления аванса, начальный и конечный сроки выполнения Работ переносятся соответственно на количество дней такой просрочки.

2.2. Начиная со дня начала выполнения Работ, определенного п. 2.1. Договора, Заказчик обязан обеспечить доступ на территорию и внутрь Объекта работников Подрядчика. Не позже первого дня выполнения Работы Подрядчика на Объекте, Подрядчик обязан предоставить Заказчику список лиц, которые будут выполнять Работы, предусмотренные Договором. Заказчик вправе не допускать лиц, не указанных в таком списке, на территорию Объекта.

2.3. Если Заказчик предоставляет Подрядчику помещения (постоянные или временные строения) для складирования материалов и оборудования и (или) для бытовых нужд работников Подрядчика, такая передача должна быть оформлена актом приема-передачи, подписываемым Сторонами. В этом случае, Подрядчик обязан не позже последнего дня выполнения Работ на Объекте передать Заказчику использованные помещения по акту приема-передачи (возврата), подписанного Сторонами, в том же состоянии, в котором они были получены от Заказчика при начале выполнения Работ.

2.4. Подрядчик обязан производить Работы, предусмотренные Договором, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным действующими нормами и правилами, а также иным обязательным техническим требованиям.

2.5. Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств по Договору субподрядчика (субподрядчиков) за свой счет. Если Подрядчик привлек для выполнения Работ по настоящему Договору субподрядчика (субподрядчиков), то Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение субподрядчиком (субподрядчиками) обязательств по выполнению Работ.

2.6. Работы по Договору выполняются иждивением Подрядчика – из его материалов, его силами и средствами. Все поставляемые для выполнения Работ материалы и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии этих сертификатов и т.п. должны быть предоставлены представителю Заказчика до начала производства Работ, выполняемых с использованием этих материалов и оборудования. Если Подрядчик при выполнении Работ использует материалы и оборудование, качество которых не было подтверждено сертификатами и необходимыми испытаниями образцов или соответствующими актами освидетельствования, Заказчик вправе потребовать от Подрядчика замены данных материалов и оборудования без дополнительной оплаты.

2.7. При обнаружении Подрядчиком в ходе производства Работ необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении №1 к данному Договору, и, в связи с этим увеличения стоимости Работ, Подрядчик обязан письменно сообщить об этом Заказчику с указанием перечня и объемов дополнительных работ.

1

При неполучении Подрядчиком от Заказчика ответа на свое сообщение в течение 2 (двух) рабочих дней с даты его вручения Заказчику (получения Заказчиком), Подрядчик обязан приостановить выполняемые Работы. Подрядчик, не выполнивший свои обязанности, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта, лишается права требовать от Заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения, вызванных этим убытков.

2.8. Заказчик обязан предоставить (указать) места временного подключения оборудования Подрядчика к действующим системам энергоснабжения и, при необходимости, водоснабжения. Подрядчик самостоятельно, соблюдая требования техники безопасности и иные обязательные требования, под контролем Заказчика осуществляет временное подключение к действующим системам инженерного обеспечения.

2.9. Если при выполнении Работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению Договора, каждая из Сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий.

2.10. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых Работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика. Заказчик вправе давать связанные с выполнением Работ указания Подрядчику, если такие указания не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика. Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе выполнения Работ указания Заказчика.

2.11. Подрядчик обязан при проведении Работ соблюдать требования законов и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Подрядчик обязуется выполнять и соблюдать при выполнении Работ нормы и правила охраны труда и промышленной безопасности, пожарной безопасности, регулярно производить инструктаж своих работников. Подрядчик несет ответственность за нарушение норм и правил охраны труда, пожарной безопасности и промышленной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ. Уполномоченный представитель Заказчика имеет право отстранять от работы (не допускать до работы) лиц, нарушающих нормы и правила охраны труда, пожарной безопасности и промышленной безопасности.

2.12. Не позже конечного срока выполнения Работ, установленных Договором, Подрядчик обязан своими и (или) привлеченными силами, за свой счет вывезти мусор в места централизованного складирования, а также вывезти с территории Объекта принадлежащие ему оборудование и неиспользованные материалы.

2.13. Подрядчик обязан своими силами и за свой счет осуществлять на протяжении всего срока выполнения Работ влажную уборку строительной пыли.

2.14. Подрядчик обязан обеспечить согласование и получение всех разрешений, необходимых для эксплуатации результата Работ от всех компетентных органов (в случае если это необходимо).

3. Сдача и приемка Работ. Ответственность Подрядчика за качество Работ.

3.1. Подрядчик по завершению всех Работ предъявляет Заказчику Акт выполненных работ, по форме предусмотренной в Приложении №2 к настоящему Договору в 2-х экземплярах, исполнительную документацию, акты скрытых работ.

3.2. Подрядчик предъявляет Работы Заказчику не позднее конечного срока, предусмотренного п. 2.1 настоящего Договора.

3.3. Сдача Подрядчиком Заказчику и принятие Заказчиком от Подрядчика результата выполненных Работ производится после получения Заказчиком сообщения Подрядчика о его готовности к началу сдачи результатов Работ. Заказчик, получивший сообщение Подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных Работ обязан приступить к его приемке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения Подрядчика. Сдача результата Работ Подрядчиком должна производиться в том виде, в каком это необходимо для дальнейшей надлежащей эксплуатации Объекта. В случае, если результат Работ Подрядчика будет препятствовать дальнейшей надлежащей эксплуатации Объекта, либо не удовлетворять обязательным нормам и правилам, Подрядчик обязуется в кратчайший срок (не более 7 (семи) рабочих дней с даты выявления указанных обстоятельств) за свой счет привести результат Работ в надлежащее состояние, пригодное для эксплуатации Объекта (устранить недостатки, выполнить дополнительные работы, произвести испытания, предоставить исполнительную документацию, в том числе: получить необходимые согласования, разрешения и т.д.).

3.4. Приемка Заказчиком скрытых работ и подписание соответствующих актов производится по мере выполнения Подрядчиком таких работ. Подрядчик обязан письменно уведомлять Заказчика о готовности предъявить к приемке соответствующие Работы. Подрядчик не вправе продолжать дальнейшее производство Работ, если Заказчик не принял (с составлением соответствующего документа) предъявленные к приемке скрытые работы.

В случае если Подрядчик не исполнит свои обязательства, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта, он обязан нести расходы, связанные со вскрытием строительных конструкций для получения доступа Заказчика для проверки скрытых работ, а также расходы, связанные с приведением строительных конструкций в надлежащее состояние после приемки Заказчиком скрытых работ. Настоящий пункт применяется Сторонами в случае, если технология производства Работ, предусмотренных настоящим Договором, требует проведения таких Работ, качество которых невозможно будет проверить при приемке результатов всех выполненных по настоящему Договору Работ (при окончательной приемке результатов Работ).

3.5. Гарантийный срок (срок обнаружения ненадлежащего качества) на выполненные Работы равен **12 (двенадцать) месяцев** с даты приемки результата всех выполненных по Договору Работ. Гарантия распространяется только на производственный брак конструкции, а также на недостатки, возникшие в случае некачественного выполнения работ.
3.6. Подрядчик несет ответственность за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли по причинам заводского брака или вследствие ненадлежащего качества Работ.
3.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения результатов Работ до их приемки Заказчиком несет Подрядчик. С момента подписания Акта выполненных Работ, риск случайной гибели или случайного повреждения результатов Работ несет Заказчик.

4. Цена Работ и порядок оплаты.

4.1. Общая сумма денежных средств, которую Заказчик обязан уплатить Подрядчику за выполняемые по Договору Работы составляет**55 568 (Пятьдесят пять тысяч пятьсот шестьдесят восемь) рублей 20 копеек**, НДС не облагается.
4.2. Изменение общей суммы денежных средств допускается только по письменному соглашению Сторон.
4.3. Заказчик обязан оплатить Работы путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Подрядчика в следующем порядке:
4.3.1. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора, Заказчик обязуется перечислить Подрядчику аванс в размере **27 784 (Двадцать семь тысяч семьсот восемьдесят четыре) рубля 10 копеек**, НДС не облагается.
4.3.2. Окончательный расчет за надлежащим образом выполненные по Договору Работы Заказчик осуществляет в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента принятия Заказчиком в полном объеме всех Работ настоящего Договора, подписания Сторонами Акта выполненных Работ. Размер окончательного платежа по Договору составляет **27 784 (Двадцать семь тысяч семьсот восемьдесят четыре) рубля 10 копеек**, НДС не облагается.

5. Ответственность Сторон. Порядок разрешения возникающих споров.

5.1. В случае, если Подрядчик нарушит сроки выполнения Работ по настоящему Договору (начальный, конечный и, если имеются, промежуточные), Заказчик имеет право потребовать уплатить неустойку, составляющую 0,1 % (Одну десятую процента) от цены Договора за каждый день допущенного нарушения, а Подрядчик обязан такую неустойку уплатить. Заказчик имеет право при расчетах уменьшать размер оплаты выполненных Подрядчиком Работ на сумму начисленных штрафов и пени, согласно условиям Договора.
5.2. При возникновении разногласий, связанных с исполнением Договора, Стороны обязаны разрешать возникающие споры путем заявления друг другу письменных претензий.
Сторона, получившая письменную претензию, обязана дать мотивированный ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения.
5.3. Подрядчик гарантирует, что не является участником ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», дочерним либо зависимым обществом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».
5.4. Подрядчик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».
5.5. Если возникший спор не удалось урегулировать во внесудебном порядке, любая из Сторон вправе обратиться с исковым заявлением в Арбитражный суд г. Москвы.

6. Прочие условия.

6.1. Стороны могут досрочно расторгнуть Договор по соглашению Сторон. С момента прекращения Договора права и обязанности Сторон прекращаются, кроме тех, которые связаны с прекращением Договора. До даты расторжения Договора Стороны должны произвести взаиморасчеты, а Подрядчик обязан передать Заказчику результаты выполненных Работ.
6.2. В отношениях Сторон, не урегулированных Договором, Заказчик и Подрядчик обязаны применять нормы законодательства Российской Федерации.
6.3. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
6.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.5. Неотъемлемыми частями Договора являются:

1) Приложение № 1 – Спецификация;
2) Приложение № 2 – Форма Акта выполненных Работ.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1
ОГРН 5067746107391
ИНН 7703603950 / КПП 770901001
Р/с 40701810800000000150
в Банке ГПБ (АО)
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Тел.: +7 (495) 775-90-46

Генеральный директор

_____ / Д.Б. Осипов /
м.п.

ПОДРЯДЧИК:
ООО «3Д Проект»
Юридический адрес: 238300, Калининградская обл., Гурьевский р-н, г. Гурьевск, ул. Советская, д. 16, кв. 55
ОГРН 1143926036957
ИНН 3917521987 / КПП 391701001
Р/с 40702810632170001928
Филиал «Санкт-Петербургский» АО «Альфа-Банк»
К/с 30101810600000000786
БИК 044030786
Тел.: +7 (906) 211-37-19

Генеральный директор

_____ / Г.В. Сазонов /
м.п.

Приложение №1
к Договору подряда
№22-12-М от «___» декабря 2022 г.

Спецификация

№ п/п	Работы, услуги	Стоимость (руб.) без НДС
1	Смесители 2 шт	7 000
2	Бойлер 50 л	12 790
3	Кран угловой с хромированной 8 шт	3 999,20
4	Подводка для смесителей гибкая 4 шт	1 000,00
5	Подводка гибкая к бойлеру 2 шт	400,00
6	Сантехгель тюбик	879,00
7	Термоклапан 1шт	1 500,00
8	Работы	28 000,00
	ИТОГО	**55 568,20**

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Генеральный директор

_____ / Д.Б. Осипов /

м.п.

ПОДРЯДЧИК:
ООО «ЗД Проект»

Генеральный директор

_____ / Г.В. Сазонов /

м.п.

5

Приложение №1
к Договору подряда
№22-12-М от «___» декабря 2022 г.

ФОРМА

Акт выполненных Работ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице_____,
действующего на основании _____
_____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЗД Проект», именуемое в дальнейшем «**Подрядчик**», в лице Генерального директора Сазонова Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт о том, что Подрядчиком были выполнены следующие Работы по Договору подряда № _____ от «__» _____ 2022 г.

№ п/п	Работы, услуги	Стоимость (руб.) Без НДС
	ИТОГО:	

Всего выполнено Работ на сумму _____
рублей ___коп., НДС не облагается.

Вышеперечисленные Работы выполнены полностью и в срок. Заказчик по объему, качеству и срокам выполнения Работ претензий не имеет.

Заказчик	Подрядчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	ООО «ЗД Проект»
_____/_____/	_____/_____/
М.П.	М.П.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

ЗАКАЗЧИК:	**ПОДРЯДЧИК:**
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	**ООО «ЗД Проект»**
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____ / Д.Б. Осипов /	_____ / Г.В. Сазонов /
м.п.	**м.п.**

6

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

СПРАВКА
О балансовой стоимости имущества.
Дана по месту требования

УЧАСТОК	Балансовая стоимость земельного участка на 10.03.2023 г. (руб.)
Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв.м., адрес объекта: Воронежская обл., г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:001 76 03:0024	68 085,00
Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв.м. адрес объекта: Воронежская обл., г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4	671 216,00
Земельный участок. Земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:8	51 500,00
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0005	298 133 755,00
197368/1000000 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь 1064 кв. м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, кадастровый номер: 39:16:010516:560	7 762,74
30457/1000000 доля в праве общ. долевой собственности на земельный участок, площадь 394 кв. м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, кадастровый номер: 39:16:010516:561	443,58

Генеральный директор _____ /Осипов Д.Б.

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

СПРАВКА
О балансовой стоимости имущества.
Дана по месту требования

Наименование объекта основных средств	Балансовая стоимость	Норма ежемесячной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость имущества на: 10.03.2023
Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:207	205 969,00	570,55	129 515,30
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:519	507 369,00	1 405,45	319 038,70
Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, А2). Площадь: общая 39,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:150851:226	2 069 995,00	5 734,06	1 301 630,96
Нежилое помещение, площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, 18, 18а, 19, 20, 21, 22. Этаж: 1, Литер: I из лит.А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:121543:287	2 511 340,00	6 956,62	1 579 152,92
Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый (или условный) номер: 39:16:010516:176	8 429 159,00	23 349,47	5 276 980,55
Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:0017603:367	8 762 172,00	24 271,94	5 509 732,04
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:326	13 212 586,00	36 599,96	8 308 191,36
Нежилое помещение. Площадь: 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес объекта: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2. Кадастровый (или условный) номер: 39:13:010313:797	15 403 702,00	51 175,09	8 495 064,85
Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:30	17 068 057,00	47 279,94	10 732 545,04
Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0502096:219	52 160 896,00	144 490,02	32 799 233,32
Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:7	195 093 094,91	540 424,09	123 757 115,03

Генеральный директор _____ /Осипов Д.Б.