



ЛЛ•КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

10282/0626

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва,
вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая
Черкизовская, дом 14

Дата оценки:
19 июня 2026 г.

Дата составления отчета:
19 июня 2026 г.

Заказчик:
АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 5 от 04 июня 2026 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № Р-326/ЛЛ от «30» ноября 2023 г., заключенное между Заказчиком – АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости Объекта оценки для расчета стоимости чистых активов фонда 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 г. № 217н «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 августа 2015 г. N 3758-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».

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, дом 14, по состоянию на 19 июня 2026 г. составила без учета НДС:

401 639 344 (Четыреста один миллион шестьсот тридцать девять тысяч триста сорок четыре) рубля

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на странице №3 Настоящего отчета.

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

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П.Ю.

Оценщик

Лазарев П.Ю.

Дата составления отчета

19 июня 2026 г.



Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Таблица 1. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общей площадью 5 695,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, Дом 14, кадастровый номер: 77:03:0003023:1063;	164 634 617
2	Право аренды на земельный участок, общей площадью 9 201+/- 34 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Здравоохранение (3.4); Общественное управление (3.8); Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2); Площадки для занятий спортом (5.1.3); адрес расположения объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, з/у 14, кадастровый номер: 77:03:0003023:5490	237 004 727
Итого:		401 639 344

Оценщик

Лазарев П.Ю.

Дата составления отчета



19 июня 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ.....	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	10
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА11	
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	12
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	13
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	13
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
13.3 Осмотр объекта оценки.....	14
13.4 Прочие источники информации	14
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
14.1 Имущественные права	15
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	15
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	18
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	19
14.7 Описание местоположения	19
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
16.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	24
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	28
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	28
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	34

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	38
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	41
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	41
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	41
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	42
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	43
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	44
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	45
18.1 Описание методики оценки.....	45
18.2 Определение источника доходов	45
18.3 Определение прогнозного периода.	56
18.4 Определение чистого операционного дохода.....	56
18.5 Определение ставки дисконтирования	57
18.6 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу	58
18.7 Определение рыночной стоимости обременения Объекта оценки в виде договоров аренды.....	61
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	63
19.1 Описание методики оценки.....	63
19.2 Выбор единиц сравнения.....	63
19.3 Выбор объектов-аналогов.....	63
19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	67
19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	72
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	74
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	74
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	75
20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	218

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	19 июня 2026 г.
Порядковый номер отчета	10282/0626

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку № 5 от 04 июня 2026 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № Р-326/ЛЛ от «30» ноября 2023 г.
Заказчик	АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, дом 14.	
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
Здание, назначение: нежилое, общей площадью 5 695,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, дом 14, кадастровый номер: 77:03:0003023:1063; Право аренды на земельный участок, общей площадью 9 201+/-34 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Здравоохранение (3.4); Общественное управление (3.8); Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2); Площадки для занятий спортом (5.1.3); расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, земельный участок 14, кадастровый номер: 77:03:0003023:5490	
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
Характеристики объекта принимаются на основании выписок из ЕГРН и других документов, предоставленных Заказчиком	
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
Объект оценки № 1: право общей долевой собственности Объект оценки № 2: право аренды (Договор аренды № М-03 – 062738, выдан 21.06.2024 г., срок действия с 27.08.2024 г. до 13.06.2073 г.) Правообладатель: Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОВЧЕГ» под управлением Акционерного общества «Центральная Управляющая Компания», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
Объект оценки № 1: доверительное управление, аренда Объект оценки № 2: не зарегистрированы	
2	Цель оценки
Определение справедливой стоимости Объекта оценки для расчета стоимости чистых активов фонда 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 г. № 217н «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 августа 2015 г. N 3758-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». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.	
3	Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».	
4.2	Предпосылки стоимости
Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
5	Дата оценки
19.06.2026 г.	
6-7	Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. - Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. - Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. - Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. - Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. - В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. - Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. - Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. - Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях. - Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. - Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на здание в виде доверительного управления. - Оценка осуществляется без проведения осмотра объектов оценки. Техническое состояние объектов оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком. - При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.	
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ
Отсутствуют	

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

9	Форма составления отчета об оценке
Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 2 (два) экземпляра прошитого Отчета об оценке на бумажном носителе и/или в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью и оформленного в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности.	
10	Прочая информация
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.	
10.2	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
Отсутствует	
10.3	Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
Отсутствуют	
10.4	Форма представления итоговой стоимости
Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.	
10.5	Специфические требования к отчету об оценке
Отсутствуют	
10.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
Отсутствует	
10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
Отсутствует	
11.	Сведения об Оценщике, выполняющем оценку и подписывающем отчет
Лазарев Павел Юрьевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 967/2025/СП134/765 от 07.10.2025г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей , период страхования с 01.11.2025г. по 31.10.2026г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 035659-3 от 19.01.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 035626-1 от 15.01.2024г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 035597-2 от 29.12.2023г., членство в Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» рег. № 1355.77, Свидетельство № 01355 от 23.12.2014 г., место нахождения СРО: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта д. 6а. Стаж осуществления оценочной деятельности – 25 лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.	
12.	Коммерческие условия
12.1.	Стоимость услуг
Стоимость услуг включает НДС 5%	
12.2.	Срок проведения оценки
до 19.06.2026 г. (включительно)	

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Лазарев Павел Юрьевич
ИНН	500111165770
СНИЛС	031-142-184-88
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787 68 01
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Наличие квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035626-1 от 15.01.2024 г. Оценка бизнеса – №035659-3 от 19.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №035597-2 от 29.12.2023 г.
Образование	Диплом экономиста по специальности «Финансы и кредит» «ДВС 1021859, выдан Финансовой академией при Правительстве Российской Федерации 20 июня 2002 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 967/2025/СП134/765 страхования ответственности оценщика от 07 октября 2025 г. Страхователь – Лазарев Павел Юрьевич. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 01.11.2025 г. по 31.10.2026 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	ОПЭО, рег. №1355.77, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации № 01355 от 23 декабря 2014 года. (ОГРН 1047746007484, ИНН 7719285541)
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	125167, г. Москва, 4-я ул.8 Марта, 6А
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №2 от 21.04.2021 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лазаревым Павлом Юрьевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»
Сведения о независимости Оценщика.	Оценщик не является 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.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»
Сокращенное наименование	АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»
Дата государственной регистрации	23.09.2002 г.
ОГРН	1027809183885
Место нахождения	115172, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Большие Каменщики, д. 9, стр. С
ИНН	7825107082
КПП	770501001

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	Полис №1310/2026/СП134/765 от 23 апреля 2026 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2026 г. по 28.05.2027 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 01.01.2022 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
 - 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
 - 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
 - 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
 - 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
 - 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
 - 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).

2. Специальные стандарты оценки:

2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 с изменениями на 14.04.2022;

3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:

3.1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

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

- Осмотр объекта оценки не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о том, что предоставленные фотоматериалы соответствуют фактическим данным.
- Объектом оценки является единый объект недвижимости, Оценщик исходит из того, что объект недвижимости неразрывен с земельным участком. Разделение стоимости пообъектно приводится исключительно в учетных целях.
- Предоставленные Заказчиком документы (данные, информация) заверены в порядке, не противоречащем законодательству Российской Федерации, включая использование электронной цифровой подписи.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
- 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.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

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

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

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

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

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписки из ЕГРН на нежилое здание;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок;
- поэтажные планы нежилого здания;
- Экспликация нежилого здания;
- Договор аренды земельного участка;
- Уведомление ДГИ Правительства Москвы № 33-6-820654/24-(0)-1 от 24.12.2024;

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

- Договоры аренды нежилых помещений с дополнительными соглашениями;
- Справка о стоимости чистых активов;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Согласно Заданию на оценку настоящая оценка осуществляется без проведения осмотра объектов оценки. Техническое состояние объектов оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.

13.4 Прочие источники информации

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

Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Собственником долей оцениваемого нежилого здания являются Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КОВЧЕГ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Земельный участок находится в долгосрочной аренде Владельцев инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КОВЧЕГ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Все права и обязанности по Договору от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОВЧЕГ» осуществляет Акционерное общество «Центральная управляющая компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ».

Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом и представляет собой обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании (ст. 10 ФЗ от 29.11.2001г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»). Таким образом, в описании прав на объект оценки приводятся реквизиты управляющей компании.

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании

Полное наименование	Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»
Сокращенное наименование	АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»
Дата государственной регистрации	23.09.2002 г.
ОГРН	1027809183885
Место нахождения	115172, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Большие Каменщики, д. 9, стр. С
ИНН	7825107082
КПП	770501001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН и Договор аренды (приведены в Приложении к настоящему Отчету). Данный факт также подтвержден Заданием на оценку.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Ограничения (обременение) прав на нежилое здание – доверительное управление, аренда. На земельный участок – не зарегистрированы.

Специальное допущение: согласно Заданию на оценку, настоящая оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на здание в виде доверительного управления.

Также имеется обременение (ограничение) права в виде аренды нежилых помещений:

- Согласно Договору аренды нежилых помещений № КОВЧЕГ/ФПГ-1102-01-13, выдан 21.11.2011, дата государственной регистрации: 28.12.2011, номер государственной регистрации: 77-77-03/131/2011-129 часть объекта, площадью 2180,9 кв.м сдана в аренду ООО «Инвестиционно-управляющая компания», ИНН: 7718562760, срок действия с 28.12.2011 по 31.12.2038.
- Согласно Договору аренды нежилых помещений № КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13, выдан 21.11.2011, дата государственной регистрации: 28.12.2011, номер государственной регистрации: 77-77-

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

03/131/2011-120 часть объекта, площадью 3 514,2 кв.м сдана в аренду ООО «Инвестиционно-управляющая компания», ИНН: 7718562760, срок действия с 28.12.2011 по 31.12.2038.

Таким образом, площадь объекта оценки (5695,1 кв.м) полностью сдана в аренду сроком до 31.12.2038. Данное обременение (ограничение) права будет учтено далее при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

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

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, дом 14.

Объекты представляют собой нежилое здание на земельном участке, которое используется в качестве офисной недвижимости.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование параметра	Характеристики
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не зарегистрированы
Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Адрес местоположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, земельный участок 14
Кадастровый номер	77:03:0003023:5490
Кадастровая стоимость, руб.	182 670 949,38
Площадь, кв. м	9 201,00
Наличие строений на участке	77:03:0003023:1063, 77:03:0003023:5411, 77:03:0003023:5581, 77:03:0000000:3165
Коммуникации	На участке
Конфигурация	Удобная для строительства 
Рельеф	Удобный для строительства
Организованные подъездные пути	Имеются
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Здравоохранение (3.4); Общественное управление (3.8); Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2); Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Наименование параметра	Характеристики
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка № М-03-062738 от 21.06.2024
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "КОВЧЕГ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Источники информации: данные Заказчика, Росреестра

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики нежилого здания

Наименование параметра	Характеристики
Тип объекта	Нежилое здание
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, Дом 14
Назначение объекта	Административное
Текущее использование	Административное
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 05.12.2025 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:03:0003023:1063
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект	77:03:0003023:5490
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 695,10
Год постройки	1965
Этажность	4
Состояние здания	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "КОВЧЕГ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, аренда
Кадастровая стоимость, руб.	271 059 138,77
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	47 595,15
Материал стен	Крупнопанельные
Электроснабжение	Имеется
Водоснабжение	Имеется
Канализация	Имеется
Отопление	Имеется
Газоснабжение	Отсутствует

Источники информации: данные Заказчика, Росреестра

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие ограждения территории	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие охраны	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Парковка	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Фотографии объекта оценки



14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Нежилое здание площадью 5 695,10 кв. м находится в хорошем состоянии.

Физический износ

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ нежилого здания может быть определен на уровне 25,00%.

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа.

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0-15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60-80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

Источник: <https://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание не обнаружены.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки имеет административное/офисное назначение. На дату оценки объект оценки используется по назначению.

Объект оценки сдается в аренду под центр «Мои документы», медицинский центр и ряд организаций различного рода деятельности.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом (ст. 10 ФЗ от 29.11.2001г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»). Таким образом, указание балансовой стоимости не является обязательным требованием к содержанию отчета об оценке (ст. 11 ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»). Отсутствие информации о балансовой стоимости не оказывает влияния на расчеты стоимости объекта оценки.

14.7 Описание местоположения

Объекты расположены по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, дом 14.

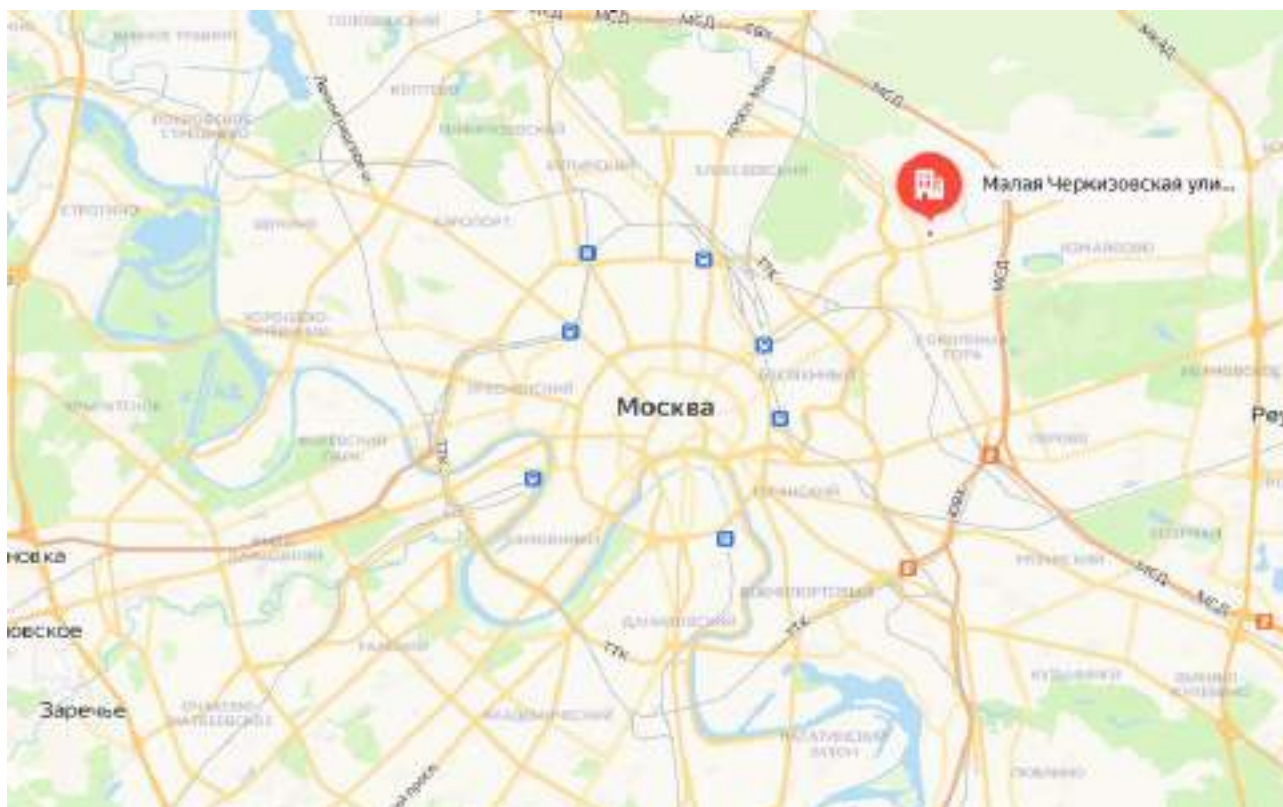
Характеристики местоположения

Таблица 7. Основные характеристики местоположения

Наименование параметра	Характеристики
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, Дом 14
Административный округ	ВАО
Метро	Преображенская площадь
Территориальная зона	Между ТТК и ЧТК
Удаленность от метро, мин. пешком	4 мин. пешком
Особенности местоположения	Первая линия
Типичное использование окружающей застройки	Общественно-деловая застройка
Транспортная доступность	Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью

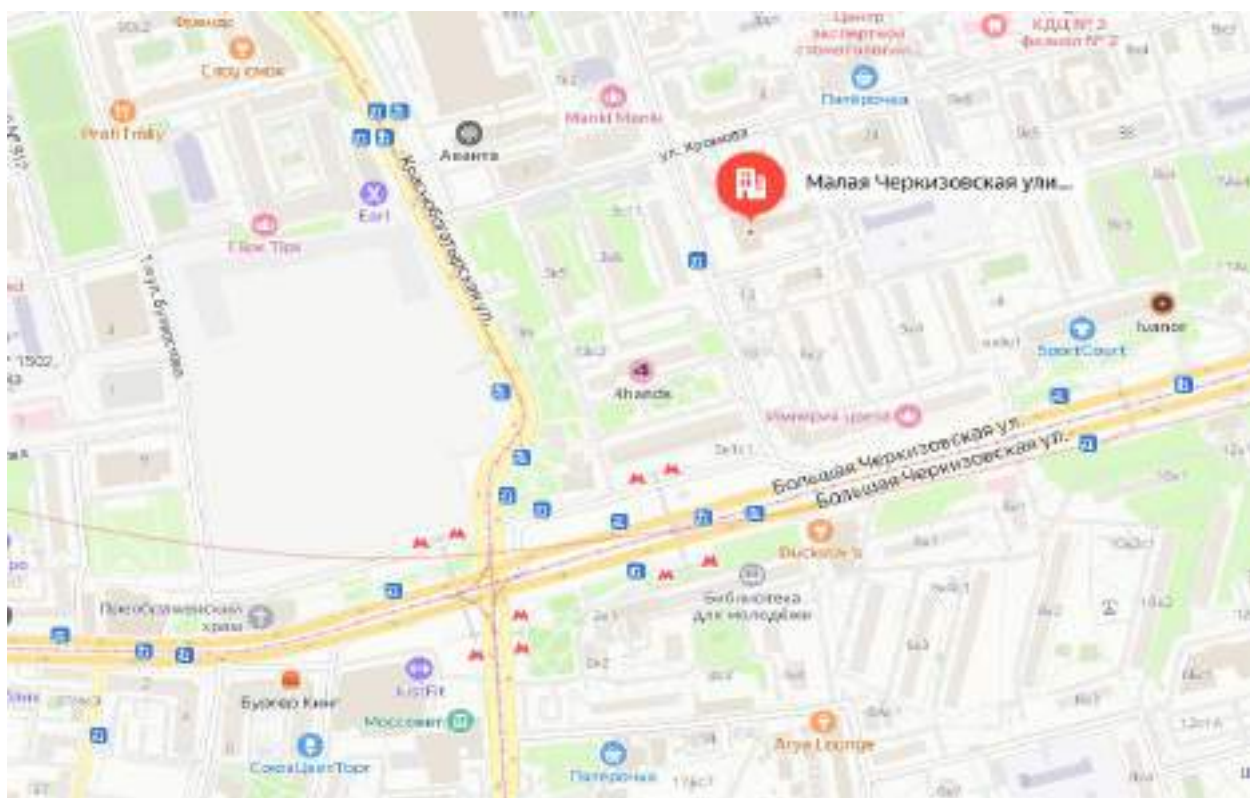
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 4. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте



Источник: <https://ik3map.ros cadastres.com/map>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

Выводы

Местоположение объекта оценки благоприятно для размещения офисных объектов.

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его использование по назначению в качестве административного объекта.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

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

16.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

Социально-экономическое положение РФ на июнь 2026 г.¹

Инфляция: Аналитики снизили прогноз на 2026 год до 5,3% (-0,2 п.п. к апрельскому опросу). Прогнозы на последующие годы не изменились – аналитики ожидают, что инфляция замедлится до 4,4% в 2027 году, вернется к 4% в 2028 году и останется вблизи цели далее.

Ключевая ставка Прогнозы почти не изменились – 14,1% годовых в 2026 году, 10,6% годовых (-0,1 п.п.) в 2027 году и 9,0% годовых в 2028 году. Прогноз на конец горизонта – 8,1% годовых. Это почти соответствует медианной оценке нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 8,7% (+0,2 п.п.) в 2026 году, 6,1% (-0,1 п.п.) в 2027 году, 5,0% в 2028 году и 4,2% в 2029 году.

ВВП: Прогноз роста в 2026 году понижен до 0,7% (-0,3 п.п.). Прогнозы роста на последующие годы без существенных изменений – 1,5% в 2027 году, 1,7% (-0,1 п.п.) в 2028 году и 1,8% в 2029 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,7%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2029 году к 2021 году составит +15,3% (средний темп: 1,9% в год).

Уровень безработицы: Прогнозы не изменились. Аналитики ожидают, что средняя безработица составит 2,3% в 2026 году, вырастет до 2,5% в 2027 году, до 2,6% в 2028 году и до 2,7% в 2029 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2026 год. Они ожидают замедления роста до 9,5% (+0,5 п.п.) в 2026 году, до 7,8% в 2027 году, до 7,0% в 2028 году и до 6,5% в 2029 году. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,9% в 2026 году, на 3,2% в 2027 году, на 2,7% в 2028 году и на 2,5% в 2029 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 40,2% выше, чем в 2021 году (средний темп: 5,0% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте – 2,6% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году, 1,9% ВВП (больше на 0,3 п.п.) в 2027 году и 1,5% ВВП (больше на 0,2 п.п.) в 2028 году. Дефицит консолидированного бюджета к концу горизонта, по мнению аналитиков, составит 1,4% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Аналитики повысили прогнозы на 2026–2028 годы – 525 млрд долл. (+19 млрд долл.) в 2026 году, 493 млрд долл. (+5 млрд долл.) в 2027 году и 491 млрд долл. (+4 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 495 млрд долл. Это на 10% (54 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

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

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также повышены – до 420 млрд долл. (+8 млрд долл.) в 2026 году, 432 млрд долл. (+15 млрд долл.) в 2027 году и 439 млрд долл. (+8 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 448 млрд долл. Это на 19% (71 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль, чем в апрельском опросе, на всем горизонте. Прогноз на 2026 год – 78,1 рубля за долл., на 2027 год – 86,2 рубля за долл., на 2028 год – 94,3 рубля за доллар (рубль крепче на 2,1–3,8% по сравнению с апрельским опросом). Прогноз на конец горизонта – 97,8 рубля за долл.

Цена нефти для налогообложения: Прогноз на 2026 год повышен до 70 долл. за баррель. Аналитики ожидают, что цена снизится до 60 долл. за баррель в 2027 году, до 59 долл. за баррель в 2028 году и составит 57 долл. за баррель к концу горизонта.

Рисунок 1. Показатели июнь 2026 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. году)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,3 (5,0)	4,4 (4,4)	4,0 (4,0)	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,4 (5,6)	4,5 (4,5)	4,2 (4,1)	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1 (14,1)	10,6 (10,7)	9,0 (9,0)	8,1
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,7 (0,9)	1,5 (1,0)	1,7 (1,6)	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,2	2,3 (2,3)	2,5 (2,5)	2,6 (2,6)	2,7
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,5	9,5 (9,0)	7,8 (7,8)	7,0 (7,0)	6,5
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-2,6 (-2,5)	-1,9 (-1,8)	-1,5 (-1,3)	-1,4
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	468	525 (506)	493 (490)	491 (487)	495
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	400	420 (410)	432 (411)	439 (419)	448
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	78,1 (81,0)	86,2 (84,0)	94,3 (96,2)	97,8
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	56	70 (65)	60 (60)	59 (60)	57

Реальная ключевая ставка ¹ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	8,7 (8,5)	6,1 (6,2)	5,0 (5,0)	4,2
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,7	108,7	109,5 (109,4)	111,2 (111,5)	113,0 (113,3)	115,3
Реальная заработная плата ² (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	3,9 (3,8)	3,2 (3,7)	2,7 (2,6)	2,5
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	124,3	129,1 (128,4)	133,3 (132,2)	136,7 (136,3)	140,2
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68	102 (88)	63 (88)	58 (62)	51

1 В скобках – результаты опроса в апреле 2026 года.

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

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

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

Даты проведения опроса: 5 – 9 июня 2026 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 31 экономиста из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Анализ социально-экономического положения Москвы в январе – апреле 2026 г.²

Рисунок 2. Показатели январь – апрель 2026 г.

	Апрель 2026 г.	В % к		Январь-апрель 2026 г. в % к январю-апрелю 2025 г.	Среднего		Январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.
		марту 2026 г.	апрелю 2025 г.		марту 2025 г.	апрелю 2024 г.	
Индекс промышленного производства, %	х	101,7	112,8	112,2	94,2	105,2	108,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей	1 434 577,6	111,2	137,1	110,3	94,5	100,1	104,0
Ввод в действие общей площади жилых домов (из сметных расходов финансирования), тыс. кв. метров	461,7	108,9	85,5	99,4	181,9	168,8	134,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	724 336,6	98,3	107,8	105,4	96,8	104,6	104,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	421 238,5	104,3	102,1	102,6	106,0	102,3	102,9
Индекс потребительских цен, %	х	100,2	100,8	100,0	100,3	100,9	100,3
Индекс цен производителей промышленного товара, %	х	104,4	108,9	104,2	101,1	98,6	104,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	11 740	98,8	98,1	99,8	104,3	62,6	90,8

	Март 2026 г.	В % к		Январь-март 2026 г. в % к январю-марту 2025 г.	Среднего		Январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.
		февралю 2026 г.	марту 2025 г.		февралю 2025 г.	марту 2024 г.	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ³	1 366 309,8	х	х	100,1	х	х	101,3
Среднесписочная номинальная заработная плата работников организаций, руб./чел.	219 817,5	110,7	114,3	120,4	118,3	109,0	109,8
Среднесписочная номинальная заработная плата работников организаций, руб./чел.	х	110,2	110,5	114,8	117,9	98,8	100,4
Среднесписочный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	501 258,0	249,8	74,1	72,2	51,4	31,0	89,3

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-марте 2026 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года составил 105,1%. Индекс промышленного производства в январе-апреле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,2%.

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

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

² Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65045>

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

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Нежилое здание относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – коммерческий объекты;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва, между ТТК и ЧТК;

Земельный участок относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – земли населенных пунктов для размещения коммерческих объектов;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва, между ТТК и ЧТК.

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

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки³

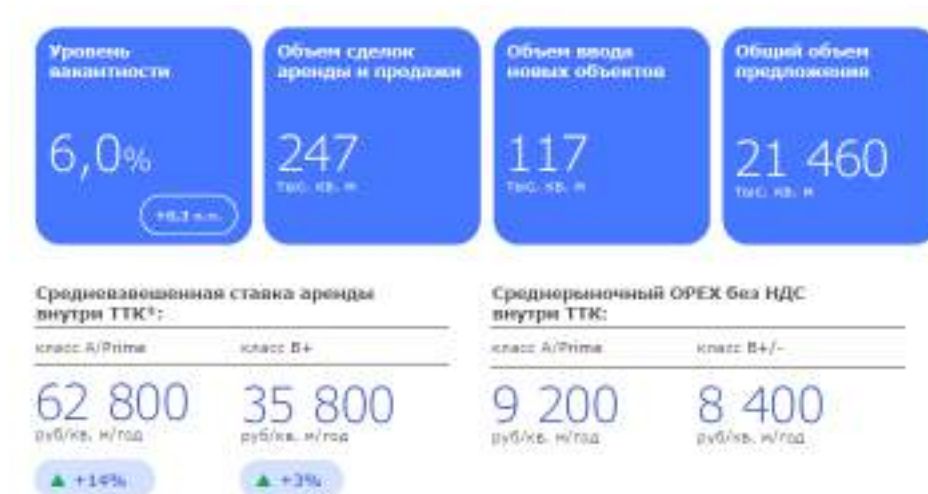


Рисунок 3. Индикаторы рынка и динамика за 3 месяца 2026 года

Общий объем ввода за 3 месяца 2026 года составил 117 тыс. кв. м, при этом 47% площадей вакантно по итогам 1 квартала 2026 г.

Несмотря на полугодовой тренд роста вакансии, абсолютный прирост свободных площадей составил <1% от общего объёма стока. Рост ввода I квартала год к году - прямая техническая инерция с 2025 года. Такой объем обеспечивается проектами, чей срок сдачи сместился на начало 2026 года.

Объем спроса за 1 квартал 2026 ниже аналогичного периода прошлого года, офисный спрос замедлился.

³ Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Рост вакансии на рынке связан с несколькими факторами. Прежде всего, это ввод новых бизнес-центров. Экспонирование площадей в БЦ «Деловой Дуэт» после ввода, а также выход на рынок аренды офисов, приобретенных ранее частными инвесторами в объектах STONE \Савеловский и Lakes, привели к увеличению доступного предложения.

Несмотря на замедление экономики, объёмы ввода новых офисных площадей прогнозируются на уровне 2024-2025 гг.

Рисунок 4. Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м*



По оценкам ИНП РАН, снижение ВВП в первом квартале составило 1,5% в годовом выражении. Закономерно, что это снижение отражается в объеме спроса на офисном рынке замедлением активности заключения сделок.

Спрос в I квартале составил 247 тыс. кв. м:

- 35% от объема сделок в продаже приходится на диапазон 2–5 тыс. кв. м;
- 37% объема сделок в аренде в диапазоне 1–2 тыс. кв. м

Уровень спроса сохраняется на уровне аналогичных периодов кризисных 2020-2022гг. В ответ на текущие вызовы рынка компаниям необходимо адаптировать стратегии.

Ставки аренды выходят на плато. Динамика свидетельствует о завершении фазы активного роста арендных ставок по всем классам, несмотря на увеличение объема предложения. По итогам квартала среднерыночная ставка аренды в границах МКАД зафиксировалась на уровне 31,8 тыс. руб/кв.м/год, что сопоставимо со значением предыдущего квартала – 32,2 тыс.руб/кв. м/год.

Но вместе с тем наблюдается существенное повышение ставок по классу Prime: +29% за 3 месяца. Ключевым драйвером роста выступает изменение структуры предложения: выход крупных лотов в БЦ Белая Площадь на фоне низкого уровня вакансии Prime-офисов подталкивает средний уровень ставок вверх. В целом с начала 2026 года среднерыночная ставка аренды в бизнес-центрах, расположенных внутри ТТК, увеличилась на 9% и достигла 43,9 тыс. руб/кв. м/год, внутри МКАД: -1,2% до 31,8 тыс. руб/кв. м/год.

Рисунок 5. Динамика ставок аренды за 3 месяца по локациям, тыс. руб./кв. м/год⁴



Главный тренд рынка продажи — преобладание вакантного предложения на продажу. На первичном рынке офисной недвижимости максимальная годовая динамика цен продажи блоками зафиксирована внутри ТТК (исключая Москву-Сити) - 37%. Если в I квартале 2025 года ценовой диапазон в этой зоне варьировался от 280 до 533 тыс. руб./кв. м, то в текущем периоде его нижняя граница повысилась до 325 тыс. руб./кв. м, а верхняя достигла 2 млн руб./кв. м, чему способствовал выход проекта «Шале» на Пятницкой, задавшего новую рыночную планку. При этом в квартальной динамике средняя цена продажи по рынку осталась сопоставимой: внутри МКАД – 546 тыс. руб./кв. м (-0,6% за 3 месяца), с учетом МКАД – 533 тыс. руб./кв. м (+1%). Это указывает на постепенную стабилизацию рыночных цен на фоне точечных дорогих проектов.

Рисунок 6. Ставки аренды, цены продаж на первичном рынке и вакантность в ключевых деловых районах⁵

	руб./кв. м/год	руб./кв. м	
Белорусский	80 300	700 700	6,1%
Старый Сити (Москва-Сити)	73 700	916 000	1,7%
Новый Сити (Москва-Сити)	64 800	847 000	17,4%
Большой Сити	52 500	475 000	2,0%
Центральный деловой район	40 000	632 500	3,5%
Ленинградский деловой коридор	36 500	574 700	2,6%
Савёловский	26 200	400 700	7,8%

⁴ Указаны средневзвешенные ставки аренды без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах

⁵ Субрынок «Москва-Сити» включает локации Старого Сити (ММДЦ «Москва-Сити») и Нового Сити (в окружении ММДЦ). Большой Сити включает объекты, не пересекающиеся с локациями Ленинградского ДК и Москвы-Сити. Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению в введенных в эксплуатацию объектах, доступному к въезду.

Прогнозы офисного рынка:

- Восстановление активности на офисном рынке ожидается не ранее 2027 года,
- В ближайшие три года на рынке офисного девелопмента более половины новых бизнес-центров будут построены в зоне ТТК-МКАД.
- Чистое поглощение офисных площадей в 1 кв. 2026 г. - 99,6 тыс. кв. м, что на 10% ниже 1 кв. 2025 г. и на 47% ниже аналогичного периода рекордного 2024 года.

Рынок земельных участков

Земля в столице всегда была в цене, а в последнее время ее стоимость растет не по дням, а по часам. Только за последние два года она прибавила в цене на 35-60%, и это касается земли и участков не только в пределах внутреннего кольца, но и в новых районах столицы.

Более того, земля в Москве, также как и расположенная там недвижимость, становится новым инструментом сбережения средств - особенно в районах Новой Москвы и ТиНАО (Троицкий и Новомосковский административные округа).

Вследствие волатильности рубля и доллара многие инвесторы стали переводить свои сбережения в недвижимость, что в свою очередь повлекло рост спроса на землю и участки под частные дома, который вырос за последние два года на 40%.

Причем наибольший рост наблюдается в районах, где активно ведется застройка и создается новая инфраструктура. Даже на юго-западе столицы и в ТиНАО стоимость сотки обгоняет валюту почти в два раза.

Москва ежегодно растет на 100-150 тысяч новых жителей, и спрос на жилье не падает даже в условиях высоких ставок. К тому же дороже стал редевелопмент: он предусматривает перенос инженерии, очистку территорий, выкуп строений - все это делает каждый новый проект сложнее, а значит - земельные активы дороже.

Валюты же растут колебательно, с периодами откатов - а московская земля почти не показывает обратного хода.

Рынок земельных участков в Москве последние два года показывает динамику, которая опережает не только инфляцию, но и рост валют, и это не временный эффект, а результат структурных изменений.

Москва перестала быть городом с большим запасом территорий под застройку. Свободных площадок не просто мало, они становятся штучным продуктом, и это толкает цены вверх быстрее, чем меняется курс доллара или евро.

Рисунок 7. Средний рост стоимости земли по округам Москвы (2023-2025 гг.)

Округ	Средняя цена за сотку в руб. в 2023 г.	Средняя цена за сотку в руб. в 2025 г.	Прирост, %	Комментарий
Троицкий (ТиНАО)	1,8 млн	2,9 млн	+61%	Самый динамичный округ: коттеджные поселки, новые трассы, МЦД.
Новомосковский	2,1 млн	3,2 млн	+52%	Развитие инфраструктуры и транспортной доступности.
Юго-Западный	3,5 млн	4,8 млн	+37%	Популярные районы - Коммунарка, Теплый Стан, Коньково.
Северо-Западный	3,1 млн	4,1 млн	+32%	Растущий спрос в Щукине и Строгине.
Западный	2,8 млн	3,6 млн	+29%	Высокий интерес к Кунцеву, Солнцева и Ново-Переделкину.
Восточный	2,0 млн	2,5 млн	+25%	Прирост за счет индивидуальной застройки и реновации.
Северный	2,3 млн	2,8 млн	+22%	Потенциал роста из-за редевелопмента промзон.
Южный	2,1 млн	2,6 млн	+24%	Ограниченные площади, высокий спрос на частные дома.
Центральный	5,5 млн	6,3 млн	+15%	Минимум свободных участков, сохраняется элитный спрос.

Итак, из приведенных выше в таблице данных видно, что ТиНАО стал практически драйвером московского рынка земли в силу вполне объяснимых причин: развитие трассы М-12, метро и МЦД сделало юго-запад столицы настоящим инвестиционным кластером.

Только вдоль ключевых магистралей земля подорожала на 50-70%. В лидерах по темпам роста оказались такие районы, как Коммунарка, Внуково, Саларьево, Марушкинское и Московский. Новая Москва - это "большая стройка" федерального масштаба: метро тянется вглубь округа, обновляется дорожная сеть, строятся десятки школ и детсадов, вводятся больницы. Каждый новый инфраструктурный объект автоматически делает окружающую землю дороже.

Несмотря на то что земля внутри МКАД дорожает медленнее, она по-прежнему остается самой дорогой не только в столице, но и в России в целом. Аналитики объясняют это тем, что участки внутри МКАД практически закончились, а поддержание их дороговизны осуществляется за счет премиум-кластеров.

Вдобавок свободные территории внутри МКАД, которые до этого продавались на рынке, попали под КРТ (комплексное развитие территорий) - сегодня это направление активно продвигается. Только за последние 4 года число проектов КРТ выросло в 100 раз.

С точки зрения роста капитала вложение в землю в Москве выглядит более привлекательно, особенно с учетом того, что сейчас для девелоперов открылось "окно возможностей". Из-за отмены льготных ипотечных программ в 2024 году продолжает расти объем стрессовых сделок - девелоперы продают площадки через аукционы или реализуют имущество для погашения кредитных обязательств.

Таким образом, в Москве освобождаются востребованные участки с оформленной разрешительной документацией в развитых локациях. В этом случае покупатель не тратит время на предпроектную подготовку, может создать продукт бизнес-класса и выше, который меньше зависит от условий ипотечных программ и остается прибыльным.

В 2026 году рынок перейдет от дефицита к структурированному спросу. Будут расти зоны вдоль ЦКАД, МКАД и коридоров Новой Москвы - в первую очередь, из-за транспортной развязки и быстрого доступа к деловым центрам и важным районам города.

В 2025 году эксперты отмечали, что наиболее заметный рост цен на жилье ожидается в районах с высокой долей недавно введенных новостроек, расположенных недалеко от центра: Хорошево-Мневники, Даниловский, Очаково-Матвеевское, Нижегородский. Также в зоне потенциального подорожания значатся территории, расположенные вдоль строящихся радиальных линий метро, в частности в направлении Троицка и Рублево-Архангельского.

Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

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

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

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

При анализе предложений сопоставимые объекты недвижимости отбирались по следующим параметрам:

- Тип – административные объекты;
- Местоположение – г. Москва, между ТТК и ЧТК.

При анализе предложений сопоставимые земельные участки отбирались по следующим параметрам:

- Тип – коммерческое назначение;
- Местоположение – г. Москва.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 8. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (цены предложения)

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м, руб. с НДС
Коммерческие здания вблизи объекта оценки	10+	120 000	180 000	171 211

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 9. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (ставки аренды)

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м/год., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС
Коммерческие помещения вблизи объекта оценки	10+	28 000	40 000	35 085

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 10. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа земельных участков

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 сот., руб.	Максимальная цена предложения за 1 сот., руб.	Среднее значение предложения за 1 сот., руб.
Земельные участки коммерческого назначения	5+	1 500 000	4 000 000	2 750 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

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

Применяя сравнительный подход, в соответствии с п. 22 ФСО № 7 Оценщик должен учитывать:

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

На разброс стоимости земельных участков, как правило, влияют следующие факторы.

Земельные участки:

- ✓ локальные характеристики местоположения объекта:
- местоположение и окружение;
- ✓ функциональное назначение объекта;

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

- ✓ физические характеристики объекта:
 - общая площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - наличие построек;
- ✓ другие факторы, учитывающие особенности объекта.

На разброс стоимости коммерческой недвижимости, как правило, влияют следующие факторы.

Коммерческие объекты:

- ✓ локальные характеристики местоположения объекта:
 - расположение относительно автомагистралей;
- ✓ физические характеристики объекта:
 - тип объекта;
 - вид использования;
 - общая площадь;
 - наличие отопления;
 - техническое состояние;
- ✓ и другие факторы, учитывающие особенности объекта.

Земельные участки:

Торг (скидка) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т. д.

Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т. д.

Условия рынка: изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от вида использования.

Местоположение

Данная корректировка отражает тот факт, что справедливая стоимость на объекты недвижимости изменяется в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: расположение в городе, расположение относительно автомагистралей, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Общая площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его справедливая стоимость, как правило, снижается.

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делает его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость.

Наличие построек

Участки со зданиями и строениями, подлежащими сносу, в среднем, несколько дешевле аналогичных свободных участков.

Коммерческие объекты:

Операционные расходы

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

Ставки доходности (ставки капитализации)

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

Периоды окупаемости инвестиций

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

Торг (скидка) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Условия финансирования и условия продажи (аренды)

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Площадь земельного участка

Данная корректировка отражает тот факт, что площадь и передаваемые права на земельный участок являются важной характеристикой объекта недвижимости.

Местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов.

Вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его справедливая стоимость, как правило, снижается.

Наличие коммуникаций

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, имеющие отопление, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем объекты недвижимости без отопления.

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа увеличивает стоимость коммерческой недвижимости.

Этаж расположения/этажность

Расположение на 1 этаже увеличивает стоимость коммерческой недвижимости. Данный фактор актуален для помещений. Этажность здания в меньшей степени влияет на стоимость.

Техническое состояние

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем объекты недвижимости в удовлетворительном состоянии.

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

В результате проведенного анализа, Оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное предложение и спрос, на объекты, аналогичные объекту оценки.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

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

Ликвидность

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

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

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

Таблица 11. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 9
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	10 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Коммерческие объекты, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах миллионниках	
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6	

Диапазон справедливой стоимости

Справедливая стоимость объекта оценки находится в диапазоне, который приведен в таблице ниже.

Таблица 12. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (цены предложения)

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м, руб. с НДС
Коммерческие здания вблизи объекта оценки	10+	120 000	180 000	171 211

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (ставки аренды)

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м/год., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС
Коммерческие помещения вблизи объекта оценки	10+	28 000	40 000	35 085

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 14. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа земельных участков

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 сот., руб.	Максимальная цена предложения за 1 сот., руб.	Среднее значение предложения за 1 сот., руб.
Земельные участки коммерческого назначения	5+	1 500 000	4 000 000	2 750 000

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

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

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

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

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

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

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. можно корректно учесть доходы и расходы комплекса, а также подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ставками аренды.

Оценщиком было принято решение об отказе от затратного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость не является специализированной, есть возможность применить сравнительный и доходный подходы, основанные на рыночной информации.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке объекта оценки.

18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В связи с тем, что помещения объекта оценки имеют обременение в виде договоров аренды в пользу ООО «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760), срок действия которых истекает 31.12.2038, расчет стоимости площадей Объекта оценки площадью 5 695,1 кв.м в рамках доходного подхода производился с применением метода дисконтированных денежных потоков (ДДП).

Оценка недвижимости методом ДДП выполняется с использованием следующей формулы

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

где: NOI_1 - наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки за один год; Y_q - ставка дисконтирования, V_p - стоимость реверсии, k – прогнозный период.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, незавершенного строительства, объектов капитального ремонта и реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Несмотря на свою универсальность с математической точки зрения ДДП-метод является относительно сложным методом, так как требует тщательного обоснования сценария развития объекта в будущем, что в условиях нестабильной экономики выполнить достаточно сложно.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков следующая:

- Определение источника доходов.
- Определение прогнозного периода.
- Определение годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода) в соответствии с уровнем недозагрузки объекта и операционными расходами собственника.
- Определение ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости объекта оценки путем суммирования дисконтированных денежных потоков для каждого периода, а также дисконтированной стоимости реверсии объекта.

18.2 Определение источника доходов

Структура источника доходов

Доходы, получаемые собственником Объекта оценки, в целях расчета справедливой стоимости методом дисконтирования денежных потоков складываются из 2 составляющих – денежные потоки от сдачи помещений по договорам аренды в течение прогнозного периода (с даты оценки до 31.12.2038), а также денежный поток от реверсии в постпрогнозный период, определенный на основании сдачи в аренду Объекта оценки по рыночной арендной ставке.

Поскольку арендная ставка за помещения объекта оценки указана в Дополнительных соглашениях к Договорам аренды, в качестве источника доходов рассматриваются зафиксированные арендные платежи с учетом ежегодной индексации арендной ставки. Источник дохода определен Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком документов:

- Договора аренды нежилых помещений № КОВЧЕГ/ФПГ-1102-01-13 от 21.11.2011, дата государственной регистрации: 28.12.2011, номер государственной регистрации: 77-77-

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

03/131/2011-129 и п. 3.1. Дополнительного соглашения от 14.11.2019 к Договору, где указано, что арендная плата за помещения Объекта оценки площадью 2 180,9 кв.м составляют 480 000 рублей в месяц (или 2 641 руб./кв.м в год), в том числе НДС.

- Договора аренды нежилых помещений № КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13 от 21.11.2011, дата государственной регистрации: 28.12.2011, номер государственной регистрации: 77-77-03/131/2011-120 и п. 5 Дополнительного соглашения к Договору от 22.11.2023, где указано, что арендная плата за помещения Объекта оценки площадью 3 514,2 кв.м составляют 770 000 рублей в месяц (или 2 629 руб./кв.м в год), в том числе НДС.

Таким образом, ставка аренды за 1 кв.м Объекта оценки составляет 2 629 руб./кв.м в год с учетом НДС для помещений общей площадью 3 514,2 кв.м и 2 641 руб./кв.м в год с учетом НДС для помещений общей площадью 2 180,9 кв.м.

Оценщик в рамках настоящей оценки счел целесообразным рассчитать ставку аренды на предоставленных Заказчиком документом с учетом ежегодной индексации на уровень долгосрочного темпа инфляции 4%⁶, как наиболее типичного условия заключения долгосрочных договоров аренды в рыночных условиях⁷.

Для определения справедливой стоимости реверсии Объекта оценки в постпрогнозный период требуется произвести расчет рыночной арендной ставки.

Определение рыночной арендной ставки Объекта оценки

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости. Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – административные здания и помещения;
- Местоположение – г. Москва, ВАО, в приближенных к Объекту оценки локациях.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

⁶ Источник информации: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_504677/d4331b95a12cb40ea22b17a594204d0dc8eae2b3/

⁷ Ключевой механизм в долгосрочных договорах аренды, который позволяет сбалансировать интересы арендодателя и арендатора в условиях меняющейся экономической ситуации. Она предусматривает регулярное (чаще всего ежегодное) изменение размера арендной платы в соответствии с заранее согласованными условиями.

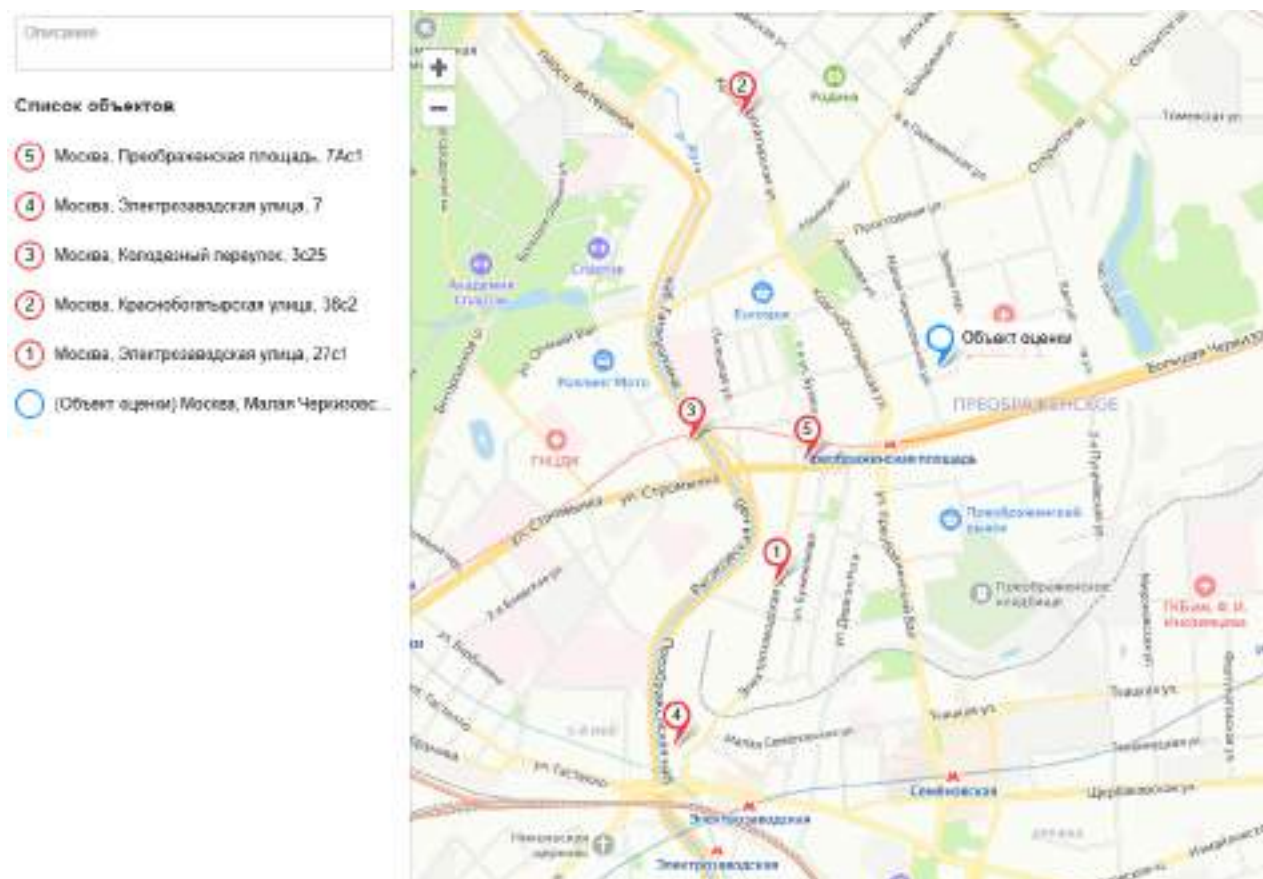
Таблица 15. Описание аналогов и объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	19.06.2026	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, Дом 14	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Электрозаводская ул., 27С1	Москва, ВАО, р-н Богородское, Краснобогатырская ул., 38С2	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Колодезный пер., 3С25	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Электрозаводская ул., 7	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Преображенская пл., 7АС1
Территориальная зона	ВАО, Между ТТК и ЧТК	ВАО, Между ТТК и ЧТК	ВАО, Между ТТК и ЧТК	ВАО, Между ТТК и ЧТК	ВАО, Между ТТК и ЧТК	ВАО, Между ТТК и ЧТК
Особенности местоположения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия
Удаленность от метро, мин. пешком	4 мин. пешком	10 мин. пешком	19 мин. пешком (транспортная доступность)	11 мин. пешком	7 мин. пешком	3 мин. пешком
Вид использования	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Тип объектов	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	Сдача в аренду блоками	739,00	225,00	217,00	839,00	156,00
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж расположения	4	5	1	2	5	1
Отдельный вход	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа
Материал стен	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание
Наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	-	39 650	32 000	30 000	39 650	34 123
Налоги, не включенные в арендную ставку	с учетом НДС	с учетом НДС	УСН	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	-	-	-	-	-	-
Интернет-сайт	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/328207148/	https://www.cian.ru/rent/commercial/330918784/	https://www.cian.ru/rent/commercial/327931059/	https://www.cian.ru/rent/commercial/325062359/	https://www.cian.ru/rent/commercial/327230871/

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Рисунок 8. Карта расположения объекта оценки и аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 9. Фотографии объекта оценки и объектов-аналогов

Объект оценки		
Объект-аналог № 1		

Объект-аналог № 2		
Объект-аналог № 3		
Объект-аналог № 4		

Объект-аналог № 5



Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%. Полученные значения данной корректировки представлены в расчетной таблице далее.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная корректировка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам в случае необходимости должны быть приведены к единой базе.

Корректировка на расходы вводилась по минимальному значению, ввиду существенных ставок аренды недвижимости в городе Москве.

Таблица 16. Структура ставки аренды

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	3,5%	6,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	1,4%	3,9%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	8,2%	17,7%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,0%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,4%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	6,7%	21,6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	5,3%	11,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Операционные расходы – 2025, Лейфер Л.А.

Таблица 17. Корректировка на структуру ставки аренды

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Структура арендной ставки	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены
Размер корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-6,7%	0,00%

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Таблица 18. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса "А"	10,75	7,26	15,91
Офисные объекты класса "В"	11,21	7,74	16,49
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,16	8,92	19,25
Офисные особняки	12,57	7,20	17,36

Источник: Справочник ABN Group, 9 издание, 01.01.2026 г.

Применялась корректировка на торг в размере -11,21% – по среднему значению.

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку Объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

В рамках данного раздела рассчитывается рыночная арендная ставка. Передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на арендную ставку, отсутствуют, данная корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение и окружение

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

Объекты находятся вблизи друг друга между ТТК и ЧТК в пределах ВАО, корректировка на территориальную зону не требуется.

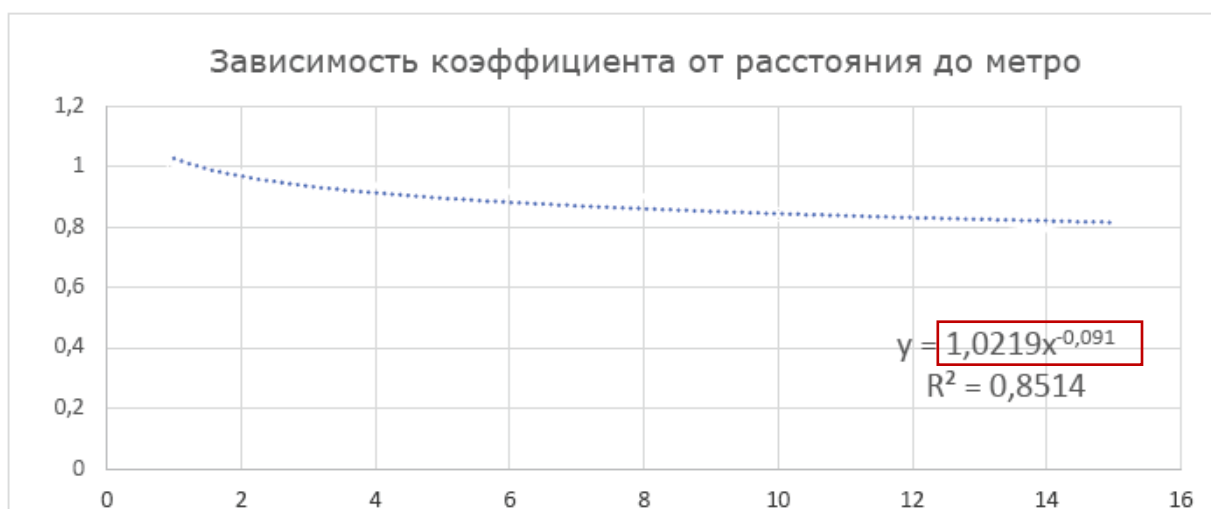
Необходимо внести корректировку на выход на красную линию, а также на удаленность от метро.

Таблица 19. Корректировка на выход на красную линию

№	Наименование	Коэффициент	Величина	Сумма
1	Выход на красную линию	0,95	541	514
2	Удаленность от метро	0,95	541	514
3	Итого			1028

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4171-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>

Таблица 20. Корректировка на удаленность от метро



Источник: Справочник ABN Group, 9 издание, 01.01.2026 г.

Таблица 21. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Территориальная зона	BAO, Между ТТК и ЧТК	BAO, Между ТТК и ЧТК	BAO, Между ТТК и ЧТК	BAO, Между ТТК и ЧТК	BAO, Между ТТК и ЧТК	BAO, Между ТТК и ЧТК
Коэффициент зоны	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Особенности местоположения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия
Коэффициент линии застройки	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,04	1,00	1,00
Удаленность от метро, мин. пешком	4	10	19	11	7	3
Коэффициент удаленности от метро	0,90	0,83	0,78	0,82	0,86	0,92
Коэффициент корректировки		1,09	1,15	1,10	1,05	0,97
Общий коэффициент		1,09	1,15	1,14	1,05	0,97
Общая корректировка на местоположение, %		8,70%	15,23%	14,21%	5,22%	-2,58%

8. Корректировка на вид использования

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

9. Корректировка на тип объекта

Поскольку предполагается сдача в аренду блоками, корректировка на тип объекта не вводилась.

10.Корректировка на площадь

Поскольку предполагается сдача в аренду блоками, корректировка на площадь не вводилась.

11.Состояние здания

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

12.Состояние отделки

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

13.Этаж расположения/этажность

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

14.Наличие отдельного входа

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

15.Корректировка на материал стен

Данная корректировка отражает тот факт, что арендная ставка по помещениям, расположенным в капитальных зданиях больше стоимости металлических конструкций.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

16.Корректировка на коммуникации

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

17.Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Данная корректировка не применялась, т. к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их арендные ставки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 22. Расчет арендной ставки

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	39 650	32 000	30 000	39 650	34 123
1	Корректировка на налоги, не включенные в арендную ставку	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	39 650	32 000	30 000	39 650	34 123
2	Корректировка на расходы, включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0,00%	0,00%	0,00%	-6,70%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	39 650	32 000	30 000	36 993	34 123
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-11,21%	-11,21%	-11,21%	-11,21%	-11,21%
	Скорректированная арендная ставка	35 205	28 413	26 637	32 846	30 298
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	35 205	28 413	26 637	32 846	30 298
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	35 205	28 413	26 637	32 846	30 298
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	35 205	28 413	26 637	32 846	30 298
7	Корректировка на местоположение и окружение	8,70%	15,23%	14,21%	5,22%	-2,58%
	Скорректированная арендная ставка	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
8	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
9	Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
10	Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
11	Корректировка на состояние здания	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
12	Корректировка на состояние отделки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
13	Корректировка на этаж расположения/этажность	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
14	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
15	Корректировка на материал стен	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
16	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
17	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год	38 267	32 741	30 422	34 563	29 515
-	Коэффициент вариации, %	10,57%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	3	2
-	Удельный вес аналога, %	21,429%	21,429%	21,429%	14,286%	21,429%
-	Итого рыночная арендная ставка, руб./кв.м. в год с НДС, без учета коммунальных расходов и эксплуатационных платежей, округленно					33 000

Таким образом, рыночная арендная ставка, без учета коммунальных расходов и эксплуатационных платежей составляет округленно 33 000 руб./кв.м. в год с НДС.

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Следовательно, через 12 периодов к началу постпрогнозного периода (2039 г.) рыночная арендная ставка с учетом темпа роста будет составлять 52 834⁸ руб./ кв.м. в год с НДС.

18.3 Определение прогнозного периода.

Данный период установлен оценщиком до конца действия договоров аренды, т.е. до 31.12.2038.

18.4 Определение чистого операционного дохода.

Годовой доход от объекта оценки (чистый операционный доход) определен Оценщиком в соответствии с уровнем недозагрузки объекта и операционными расходами собственника.

Определение уровня недозагрузки объекта

Оцениваемое здание полностью сдано в аренду по указанным выше договорам аренды, размер арендопригодной площади установлен равным 5 695,1 кв.м (= 3 514,2 кв.м + 2 180,9 кв.м). Для прогнозного периода с даты оценки по конец 2038 года прогнозируется отсутствие вакантных площадей, которые полностью сданы по договору аренды, таким образом, для прогнозного периода величина недозагрузки (потери от незанятости) офисных помещений оцениваемого здания составит 0%.

Для постпрогнозного периода – 2039 года – прогнозируется достижение среднерыночной величины недоиспользования офисных помещений. Величина недоиспользования помещений определена на основании аналитических данных Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, на уровне 10,6% (данные по Москве, среднее значение для активного рынка офисов классов А, В).

Таблица 23. Значения величины недоиспользования офисных помещений

Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Высшего класса офисы (Офисы классов А, В)	10,6%	4,8% 16,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,9%	7,7% 20,1%
3. Объекты свободного назначения	13,0%	6,2% 19,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,3%	8,0% 22,5%

Таким образом, в постпрогножном периоде для объекта оценки среднерыночная величина недозагрузки составит 10,6%.

Размер операционных расходов

Для прогнозного периода с учетом обременения в виде договора аренды до 31.12.2038 размер операционных расходов для офисных помещений оцениваемого здания определен на основании информации, указанной в Договорах аренды, согласно которой расходы собственника составляют платежи за водоснабжение и отопление.

⁸ = 33 000 * (1+4%)¹²

Величина операционных расходов определена на основании аналитических данных Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 24. Величина операционных расходов для прогнозного периода

Таблица 9. Доли типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи:			
Электричество	5,1%	3,5%	6,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	1,4%	3,9%
Отопление	5,1%	3,2%	7,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	8,2%	17,7%
Эксплуатационные платежи:			
Уборка внутренних помещений	2,6%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,0%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,4%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	6,7%	21,6%
Прочие расходы:			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	5,3%	11,3%

Таким образом, операционные расходы по объекту оценки на протяжении прогнозного периода составят 6,45% от потенциального валового дохода ($=5,1\% + 2,7\%/2^9$).

Для постпрогнозного периода (2039 г.) величина операционных расходов принята на уровне типичного рыночного уровня операционных расходов, приведенного в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», выпускаемого ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, 01.01.2026 г., (Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>) в размере 19,36%.

Таблица 25. Величина операционных расходов для постпрогнозного периода

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	19,81	17,24	24,17
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	19,36	16,72	23,68

18.5 Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования для расчета дисконтированного денежного потока определена по формуле:

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Темп роста.

Размер ставки капитализации определен на основании анализа различных исследований рынка офисной недвижимости г. Москвы, проведенных аналитическими и консалтинговыми компаниями.

⁹ Использовано 50% значения от указанной в источнике, для расходов именно по водоснабжению

Таблица 26. Коэффициенты капитализации объектов офисной недвижимости

Наименование показателя	Среднее значение	Период	Источник информации	Наименование компании-автора исследования	Ссылка на источник информации
Коэффициент капитализации (текущая доходность) - офисная недвижимость Москвы, класс Prime	10,0%	Итоги 2025 года	Рынок инвестиций	Nikoliers	https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости	9,0%	Итоги 2025 года		АФОС	https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026
Коэффициент капитализации (текущая доходность) - офисная недвижимость Москвы	9,00%	на 01.04.2026 года		Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4183-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda
Коэффициент капитализации (текущая доходность) - офисные объекты класса А, расположенные в пределах МКАД	9,15%	на 01.01.2026 года		АБН-Консалт	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
Итого среднее значение	9,3%				

Коэффициент капитализации для оцениваемого нежилого здания офисного назначения принят в размере 9,3%. Темп роста удельных цен по офисным помещениям принят на уровне долгосрочного темпа инфляции 4%.

Таким образом, при значении коэффициента капитализации для оцениваемых помещений в размере 9,3% и темпа роста цен в размере 4%, ставка дисконтирования составит 13,3%.

18.6 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу

Произведя основные этапы процедуры оценки при методе дисконтированных денежных потоков, была определена справедливая стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков представлен в таблице ниже.

Таблица 27. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Показатель	Объект оценки													
Период	2026 год (195 дней ¹⁰)	2027 год	2028 год	2029 год	2030 год	2031 год	2032 год	2033 год	2034 год	2035 год	2036 год	2037 год	2038 год	Постпрогнозный период
Номер периода	0,53425	1,53425	2,53425	3,53425	4,53425	5,53425	6,53425	7,53425	8,53425	9,53425	10,53425	11,53425	12,53425	
Период дисконтирования	0,26712	0,76712	2,03425	3,03425	4,03425	5,03425	6,03425	7,03425	8,03425	9,03425	10,03425	11,03425	12,03425	
Арендопригодная площадь помещения №1	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20	3 514,20
Арендопригодная площадь помещения №2	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90	2 180,90
Темп роста арендных ставок для коммерческих помещений, %	-	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка аренды помещения №1, руб./кв.м/год с НДС	2 629	2 735	2 844	2 958	3 076	3 199	3 327	3 460	3 598	3 742	3 892	4 048	4 210	52 834
Ставка аренды помещения №2, руб./кв.м/год с НДС	2 641	2 747	2 857	2 971	3 090	3 213	3 342	3 476	3 615	3 759	3 909	4 066	4 229	52 834
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду коммерческих помещений, руб./год	15 000 000	15 600 000	16 224 000	16 872 960	17 547 878	18 249 794	18 979 785	19 738 977	20 528 536	21 349 677	22 203 664	23 091 811	24 015 483	185 669 465
Доля вакантных площадей коммерческих помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,60%
Потери дохода от недозагрузки коммерческих помещений, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 680 963
Действительный валовый доход от сдачи в аренду помещений Объекта оценки, руб.	15 000 000	15 600 000	16 224 000	16 872 960	17 547 878	18 249 794	18 979 785	19 738 977	20 528 536	21 349 677	22 203 664	23 091 811	24 015 483	165 988 502
Операционные расходы по офисным помещениям объекта оценки, % от потенциального валового дохода	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	19,36%
Операционные расходы, руб.	967 500	1 006 200	1 046 448	1 088 306	1 131 838	1 177 112	1 224 196	1 273 164	1 324 091	1 377 054	1 432 136	1 489 422	1 548 999	35 945 608
Чистый операционный доход от объекта недвижимости, руб.	14 032 500	14 593 800	15 177 552	15 784 654	16 416 040	17 072 682	17 755 589	18 465 813	19 204 445	19 972 623	20 771 528	21 602 389	22 466 484	130 042 894
Ставка дисконтирования	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%	13,30%
Дисконтный множитель на середину периода	0,9672	0,9087	0,7757	0,6846	0,6043	0,5333	0,4707	0,4155	0,3667	0,3236	0,2857	0,2521	0,2225	0,2225
Ставка капитализации, %														9,30%

¹⁰ С даты оценки 19.06.2026 до конца периода 31.12.2026

Показатель	Объект оценки													
Чистый операционный доход от объекта недвижимости, с учетом дисконтирования, руб.	13 572 160	13 260 728	11 772 934	10 806 577	9 919 541	9 105 316	8 357 924	7 671 881	7 042 151	6 464 110	5 933 516	5 446 476	4 999 413	
Терминальная стоимость														1 398 310 684
Стоимость реверсии														311 162 727
Справедливая стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб. с НДС	425 515 454													
Справедливая стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, округленно руб. с НДС с учетом обременения	425 515 000													

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом обременения в виде договоров аренды составляет округленно 425 515 000 руб. с НДС.

18.7 Определение рыночной стоимости обременения Объекта оценки в виде договоров аренды

В целях учета обременения в сравнительном подходе оценщиком рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки методом прямой капитализации, далее установлена разница между результатами расчета справедливой стоимости методом дисконтирования денежных потоков с учетом обременения и результатами расчета справедливой стоимости методом прямой капитализации по рыночной арендной ставке без учета обременения.

Оцениваемое здание может быть сдано в аренду по рыночной арендной ставке с учетом среднерыночных показателей недозагрузки. Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен методом капитализации по расчетным моделям с учетом:

- среднерыночных потерь от незанятости для офисных помещений в размере 16,21%, в соответствии с данными Справочника ABN Group, 9 издание.

Таблица 28. Значения недозагрузки

11. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса "А"	14,10	9,62	19,06
Величина недозагрузки офисных объектов класса "В"	16,21	10,42	21,89
Величина недозагрузки офисных объектов класса "С"	18,62	13,93	24,05
Величина недозагрузки офисных объектов	15,13	10,11	20,03

Источник: Справочник ABN Group, 9 издание, 01.01.2026 г.

- среднерыночных значений операционных расходов в размере 19,36% от ПВД, в соответствии с данными Справочника ABN Group, 9 издание.

Таблица 29. Значения операционных расходов

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	19,81	17,24	24,17
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	19,36	16,72	23,68

Источник: Справочник ABN Group, 9 издание, 01.01.2026 г.

- коэффициента капитализации в размере 10,78% в соответствии с данными Справочника ABN Group, 9 издание.

Таблица 30. Значения коэффициента капитализации

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "А"	10,18	9,15	12,33
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "В"	10,78	9,61	12,42
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "С"	11,85	10,43	13,89
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,10	10,06	13,32

Источник: Справочник ABN Group, 9 издание, 01.01.2026 г.

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации в рамках доходного подхода без учета обременения

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	5 695,10
Коэффициент арендопригодной площади	0,83 ¹¹
Арендопригодная площадь, кв. м	4 726,93
Рыночная арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год	33 000
Потенциальный валовый доход, руб. в год	155 988 789
Потери от недозагрузки, %	16,21%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	130 703 006
Операционные расходы, руб. в год, в т. ч.:	-30 199 429,55
Чистый операционный доход, руб. в год	100 503 577
Общая ставка капитализации, %	10,78%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	932 315 000
Рыночная стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, округленно руб. с НДС с учетом обременения	425 515 000
Стоимость обременения договором аренды, руб. с НДС	506 800 000

¹¹ Для расчета арендопригодной площади использовался коридорный коэффициент согласно Ассоциации риелторов Статриэлт, который составил 0,83 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/4173-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-04-2026-goda>.

19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

19.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

19.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Местоположение – г. Москва, между ТТК и ЧТК ВАО;
- Назначение – административные здания.

Таблица 32. Описание аналогов и объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	19.06.2026	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.
Передаваемые имущественные права на здание/ ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Адрес	Москва, улица Малая Черкизовская, д. 14	Москва, ВАО, р-н Перово, проезд 1-й Перова Поля, 10	Москва, ВАО, р-н Метрогородок, Тагильская ул., 4В	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мытищинская ул., 3С1	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Березовая аллея, 7Б	Москва, СВАО, р-н Тимирязевский, туп. Чуксин, 9
Территориальная зона	ВАО, Между ТТК и ЧТК	ВАО, Между ЧТК и МКАД	ВАО, Между ЧТК и МКАД	СВАО, Между ТТК и ЧТК	СВАО, Между ЧТК и МКАД	СВАО, Между ТТК и ЧТК
Особенности местоположения	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Удаленность от метро, мин. пешком	4 мин. пешком	12 мин. пешком	19 мин. пешком	5 мин. пешком	21 мин. пешком	20 мин. пешком
Тип объектов	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилые здания
Общая площадь, кв.м.	5 695,10	1 375,00	2 129,10	7 290,50	1 750,10	4 425,00
Площадь земельного участка, сот.	92,01	14,40	Н/д	11,58	94,76	56,49
Вид использования	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее 1 и 2 этажи, без отделки 3 этаж	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Этажность	4	2	3	10	2	3
Отдельный вход	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа
Материал стен	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание
Наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	235 000 000	361 947 000	1 200 000 000	305 000 000	780 000 000
Интернет-сайт	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/323394405/	https://www.cian.ru/sale/commercial/330380989/	https://www.cian.ru/sale/commercial/330902664/	https://www.cian.ru/sale/commercial/330248922/	https://www.cian.ru/sale/commercial/330436056/

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Рисунок 10. Карта расположения аналогов

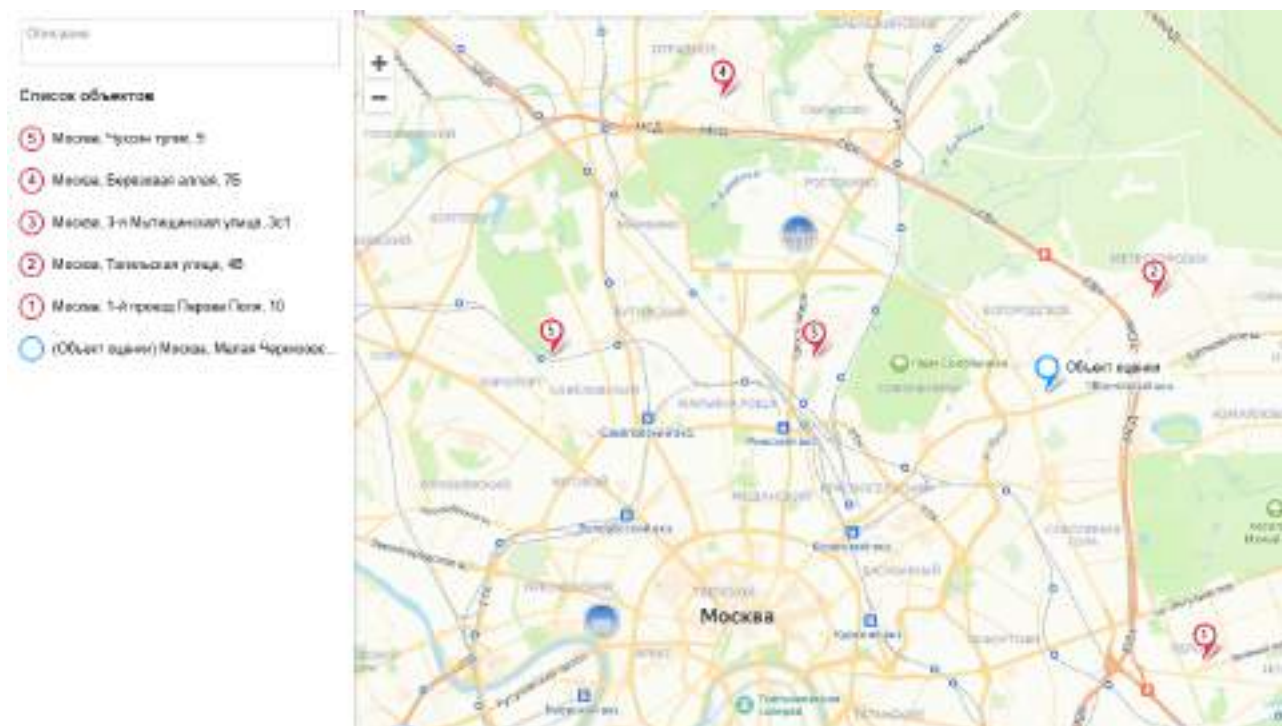


Рисунок 11. Фотографии объектов



Объект-аналог № 2		
Объект-аналог № 3		
Объект-аналог № 4		
Объект-аналог № 5		

19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании данных Справочника ABN Group, 9 издание.

Таблица 33. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		от	до
Офисные объекты класса "А"	10,94	7,11	14,53
Офисные объекты класса "В"	10,76	7,02	13,59
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,22	9,31	17,26
Офисные особняки	11,94	6,86	17,87

Источник: Справочник ABN Group, 9 издание, 01.01.2026 г.

Применялась корректировка на торг в размере -10,76% (взято значение для класса «В» как наиболее сопоставимое с объектом оценки).

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны, то данная корректировка не применяется.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Объекты находятся в различных территориальных зонах г. Москвы, по выходу на красную линию улиц и удаленности от метро также есть различия.

Таблица 34. Корректировка на территориальную зону г. Москвы

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И «УСЛОВНЫМ ЧТК»							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,66	0,65	0,65	0,59	0,63	0,69	0,64	0,69
	продажа	0,67	0,63	0,64	0,57	0,61	0,72	0,66	0,73
Торговые	аренда	0,68	0,65	0,65	0,57	0,64	0,77	0,71	0,67
	продажа	0,68	0,64	0,64	0,56	0,63	0,68	0,67	0,66
Производственно-складские	аренда	0,80	0,82	0,79	0,84	0,79	0,83	0,85	0,81
	продажа	0,81	0,82	0,78	0,82	0,77	0,82	0,80	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ «УСЛОВНЫМ ЧТК» И МКАД							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,53	0,51	0,53	0,45	0,52	0,59	0,57	0,56
	продажа	0,55	0,54	0,54	0,46	0,53	0,59	0,57	0,60
Торговые	аренда	0,53	0,60	0,55	0,54	0,58	0,60	0,67	0,55
	продажа	0,54	0,54	0,53	0,52	0,58	0,58	0,62	0,56
Производственно-складские	аренда	0,75	0,79	0,77	0,74	0,76	0,78	0,77	0,79
	продажа	0,76	0,75	0,77	0,73	0,75	0,79	0,81	0,79

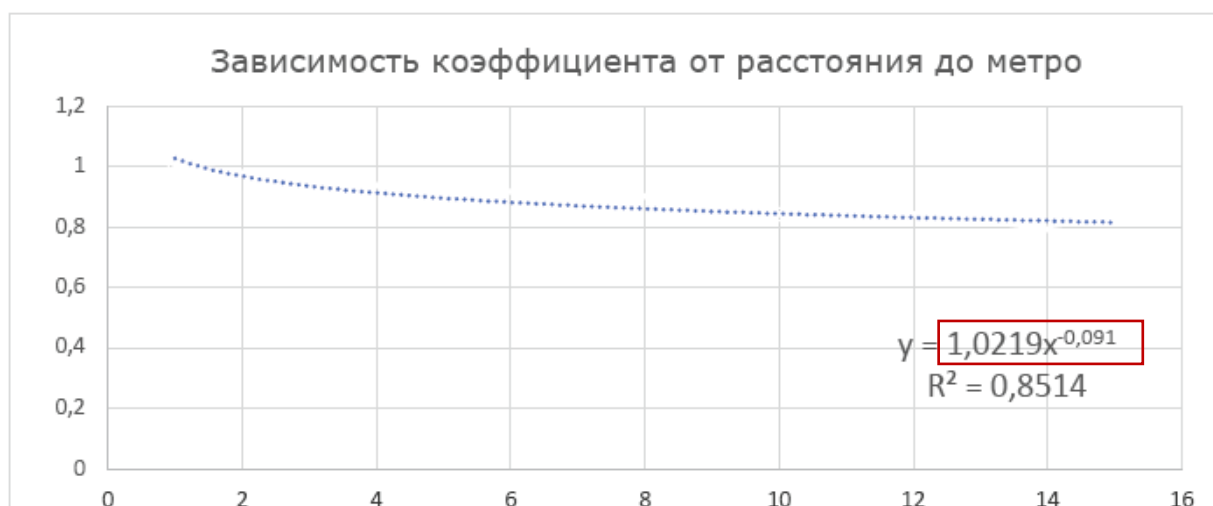
Источник: Справочник ABN Group, 9 издание, 01.01.2026 г.

Таблица 35. Корректировка на выход на красную линию

№	Описание	Числитель	Знаменатель	Среднее значение
1	Выход на красную линию	1,00	1,00	1,00
2	Выход на красную линию	1,00	1,00	1,00

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/4171-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>

Таблица 36. Корректировка на удаленность от метро



Источник: Справочник ABN Group, 9 издание, 01.01.2026 г.

Таблица 37. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Территориальная зона	BAO, Между ТТК и ЧТК	BAO, Между ЧТК и МКАД	BAO, Между ЧТК и МКАД	СBAO, Между ТТК и ЧТК	СBAO, Между ЧТК и МКАД	CAO, Между ТТК и ЧТК
Коэффициент зоны	0,64	0,54	0,54	0,63	0,54	0,67
Коэффициент корректировки		1,19	1,19	1,02	1,19	0,96
Особенности местоположения	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Коэффициент линии застройки	1,00	1,00	0,94	0,94	0,94	0,94
Коэффициент корректировки		1,00	1,06	1,06	1,06	1,06
Удаленность от метро, мин. пешком	4	12	19	5	21	20
Коэффициент	0,90	0,82	0,78	0,88	0,77	0,78
Коэффициент корректировки		1,11	1,15	1,02	1,16	1,16
Общий коэффициент корректировки		1,31	1,45	1,10	1,47	1,18
Общая корректировка, %	-	30,98%	45,29%	10,29%	46,62%	17,65%

7. Корректировка на вид использования

Ввиду сопоставимости по данному фактору корректировка не требуется.

8. Тип объекта

Ввиду сопоставимости по данному фактору корректировка не требуется.

9. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

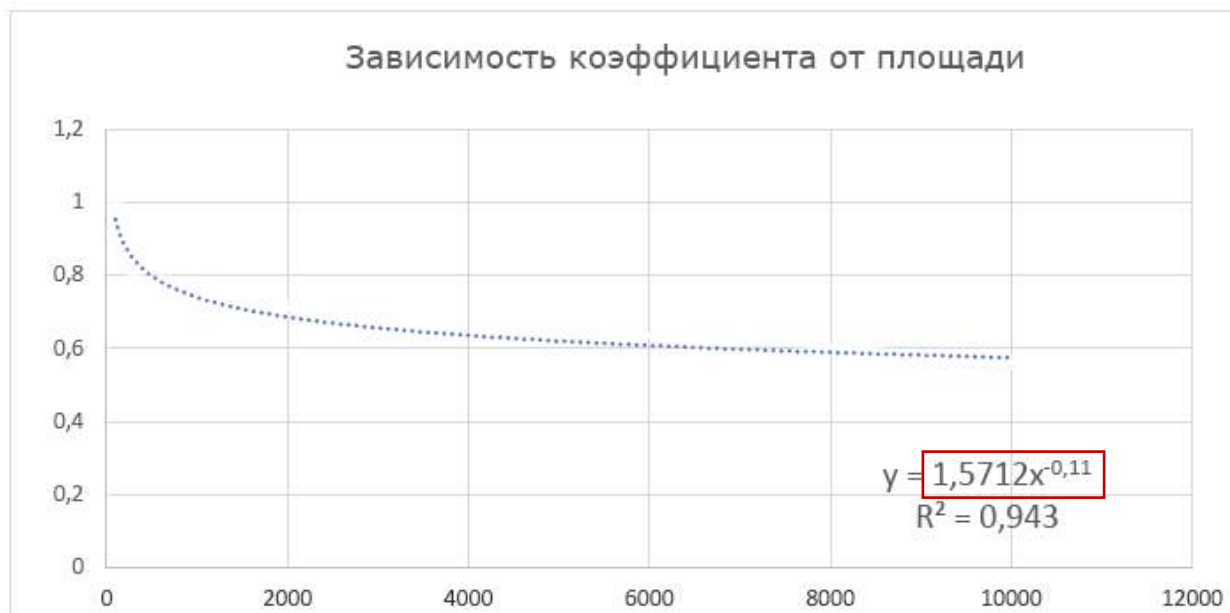
Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 кв. м, как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями степенного типа.

Таблица 38. Корректировка на площадь



Источник: Справочник ABN Group, 9 издание, 01.01.2026 г.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

Кпл – корректировка на площадь, %.

Ya – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Yo – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для объектов в Москве она имеет вид:

$$Y = 1,5712 \times (\text{Площадь, Х кв. м.})^{-0,11}, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м

Таблица 39. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	5 695,10	1 375,00	2 129,10	7 290,50	1 750,10	4 425,00
Коэффициент	0,6069	0,7096	0,6763	0,5906	0,6910	0,6240
Корректировка на площадь		-14,47%	-10,26%	2,75%	-12,17%	-2,74%

10. Состояние здания

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

11.Состояние отделки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от технического состояния помещений.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 1, 3 и 5 сопоставимы по данному фактору, для них ввод корректировки не требуется.

Объект-аналог №2 имеет частичную отделку: хорошее состояние у помещений на 1 и 2 этажах, помещения без отделки на 3 этаже. Объект-аналог №4 имеет внутреннюю отделку, однако требует проведения косметического ремонта (удовлетворительное состояние).

Таблица 40. Корректировка на состояние отделки

№	Корректировка	Данные объекта	Данные аналога	Среднее значение
1	Объект-аналог №1: объект в хорошем состоянии, отделка помещений соответствует требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости, находящимся в аналогичном состоянии.	1,00	1,00	1,00
2	Объект-аналог №2: объект в хорошем состоянии, отделка помещений соответствует требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости, находящимся в аналогичном состоянии.	1,00	1,00	1,00
3	Объект-аналог №3: объект в хорошем состоянии, отделка помещений соответствует требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости, находящимся в аналогичном состоянии.	1,00	1,00	1,00
4	Объект-аналог №4: объект в хорошем состоянии, отделка помещений соответствует требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости, находящимся в аналогичном состоянии.	1,00	1,00	1,00
5	Объект-аналог №5: объект в хорошем состоянии, отделка помещений соответствует требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости, находящимся в аналогичном состоянии.	1,00	1,00	1,00

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4184-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>

Таблица 41. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь в хорошем состоянии, кв. м	5 695,10	1 375,00	1 419,40	7 290,50	0,00	4 425,00
Коэффициент хорошего состояния	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Площадь в удовлетворительном состоянии, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	1 750,10	0,00
Коэффициент удовлетворительного состояния	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
Площадь в состоянии без отделки, кв. м	0,00	0,00	709,70	0,00	0,00	0,00
Коэффициент состояния "без отделки"	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент состояния	1,1500	1,1500	1,1000	1,1500	1,0900	1,1500
Корректировка на состояние отделки		0,00%	4,55%	0,00%	5,50%	0,00%

12.Этаж расположения/этажность

Данный фактор влияет на стоимость помещений. В случае здания влияние этажности минимально. Корректировка не требуется.

13.Наличие отдельного входа

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

14.Материал стен

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

15.Корректировка на коммуникации

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

16.Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 42. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	235 000 000	361 947 000	1 200 000 000	305 000 000	780 000 000
-	Общая площадь, кв.м.	1 375,00	2 129,10	7 290,50	1 750,10	4 425,00
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	170 909	170 000	164 598	174 276	176 271
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,76%	-10,76%	-10,76%	-10,76%	-10,76%
	Скорректированная удельная цена	152 519	151 708	146 887	155 524	157 304
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	152 519	151 708	146 887	155 524	157 304
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	152 519	151 708	146 887	155 524	157 304
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	152 519	151 708	146 887	155 524	157 304
5	Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	152 519	151 708	146 887	155 524	157 304
6	Корректировка на местоположение и окружение	30,98%	45,29%	10,29%	46,62%	17,65%
	Скорректированная удельная цена	199 769	220 417	162 000	228 029	185 065

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
7	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	199 769	220 417	162 000	228 029	185 065
8	Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	199 769	220 417	162 000	228 029	185 065
9	Корректировка на площадь	-14,47%	-10,26%	2,75%	-12,17%	-2,74%
	Скорректированная удельная цена	170 859	197 807	166 461	200 272	179 999
10	Корректировка на состояние здания	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	170 859	197 807	166 461	200 272	179 999
11	Корректировка на состояние отделки	0,00%	4,55%	0,00%	5,50%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	170 859	206 799	166 461	211 297	179 999
12	Корректировка на этаж расположения/этажность	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	170 859	206 799	166 461	211 297	179 999
13	Корректировка на отдельный вход	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	170 859	206 799	166 461	211 297	179 999
14	Корректировка на материал стен	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	170 859	206 799	166 461	211 297	179 999
15	Корректировка на коммуникации	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	170 859	206 799	166 461	211 297	179 999
16	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	170 859	206 799	166 461	211 297	179 999
-	Коэффициент вариации, %					11,06%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	4	3	4	3
-	Удельный вес аналога, %	22,22%	16,67%	22,22%	16,67%	22,22%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.					184 642
-	Общая площадь объектов оценки, кв. м					5 695,10
-	Стоимость обременения договором аренды с НДС					506 800 000 ¹²
-	Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом обременения с НДС					544 756 000

¹² Данное значение определено в рамках Доходного подхода ранее по Отчету

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

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

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 43. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2024 г.

Таблица 44. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта		Высококласные офисы А и В	Высококласные офисы А и В
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		10,8%	13,3%
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке единого объекта недвижимости, руб. с учетом НДС		544 756 000	425 515 000
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	485 922 352	368 921 505
	максимум	603 589 648	482 108 495

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

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

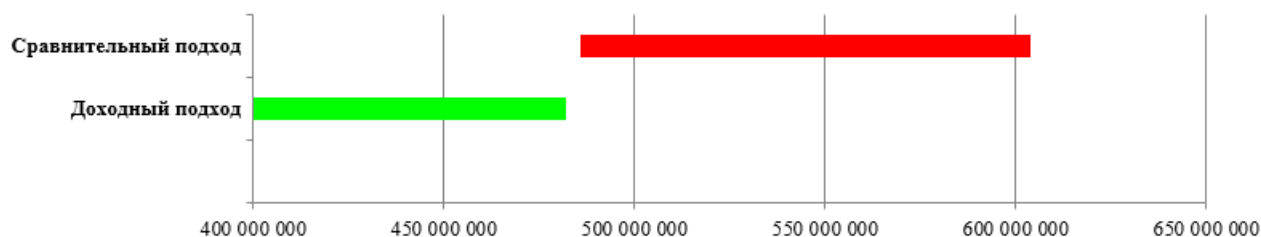
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 12. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке



Интервалы стоимости пересекаются, расхождение результатов можно считать несущественным.

20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 45. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Промежуточные результаты оценки, руб.	0	544 756 000	425 515 000
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	0	5	5
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	0	5	5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	0	5	5
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	0	5	5
Итого суммы баллов	0	20	20
Подход применялся	Нет	Да	Да
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	0,00%	50,00%	50,00%
Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС с учетом округления	490 000 000		
Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб. без учета НДС	401 639 344		

Стоимость права аренды на земельный участок была определена Оценщиком на основании доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости согласно Справке о стоимости чистых активов.

Так, согласно Справке доля земельного участка составила: $269\,423\,370,00 / 456\,577\,500 = 59,01\%$. Таким образом, справедливая стоимость прав на земельный участок составила: $401\,639\,344 * 59,01\% = 237\,004\,727$ руб. без учета НДС.

Таблица 46. Итоговая справедливая стоимость

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общей площадью 5 695,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, Дом 14, кадастровый номер: 77:03:0003023:1063;	164 634 617
2	Право аренды на земельный участок, общей площадью 9 201+/- 34 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Здравоохранение (3.4); Общественное управление (3.8); Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2); Площадки для занятий спортом (5.1.3); адрес расположения объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, з/у 14, кадастровый номер: 77:03:0003023:5490	237 004 727
Итого:		401 639 344

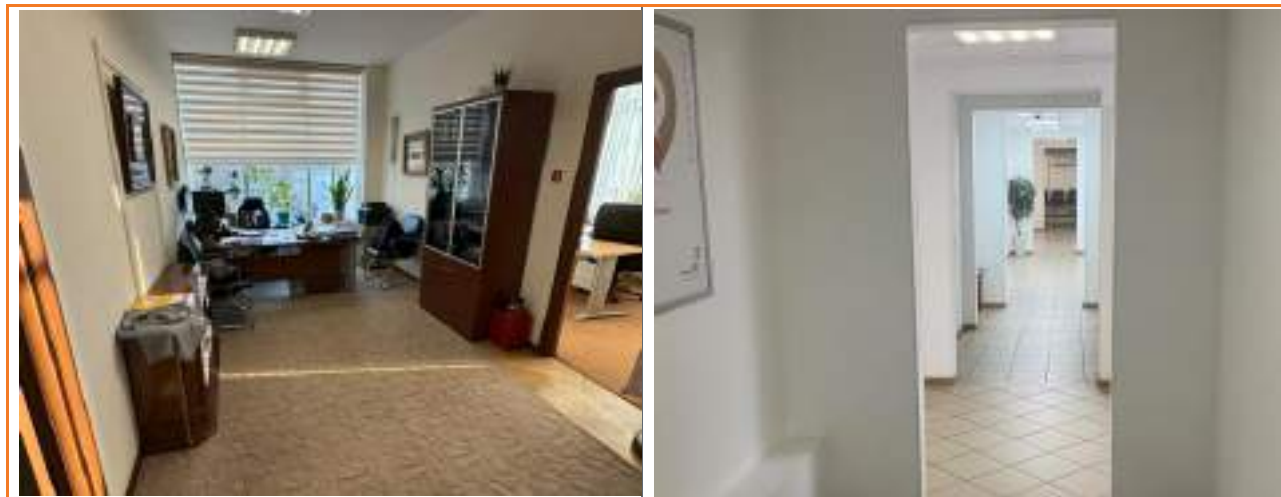
Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, дом 14, по состоянию на 19 июня 2026 г. составила без учета НДС:

401 639 344 (Четыреста один миллион шестьсот тридцать девять тысяч триста сорок четыре) рубля

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



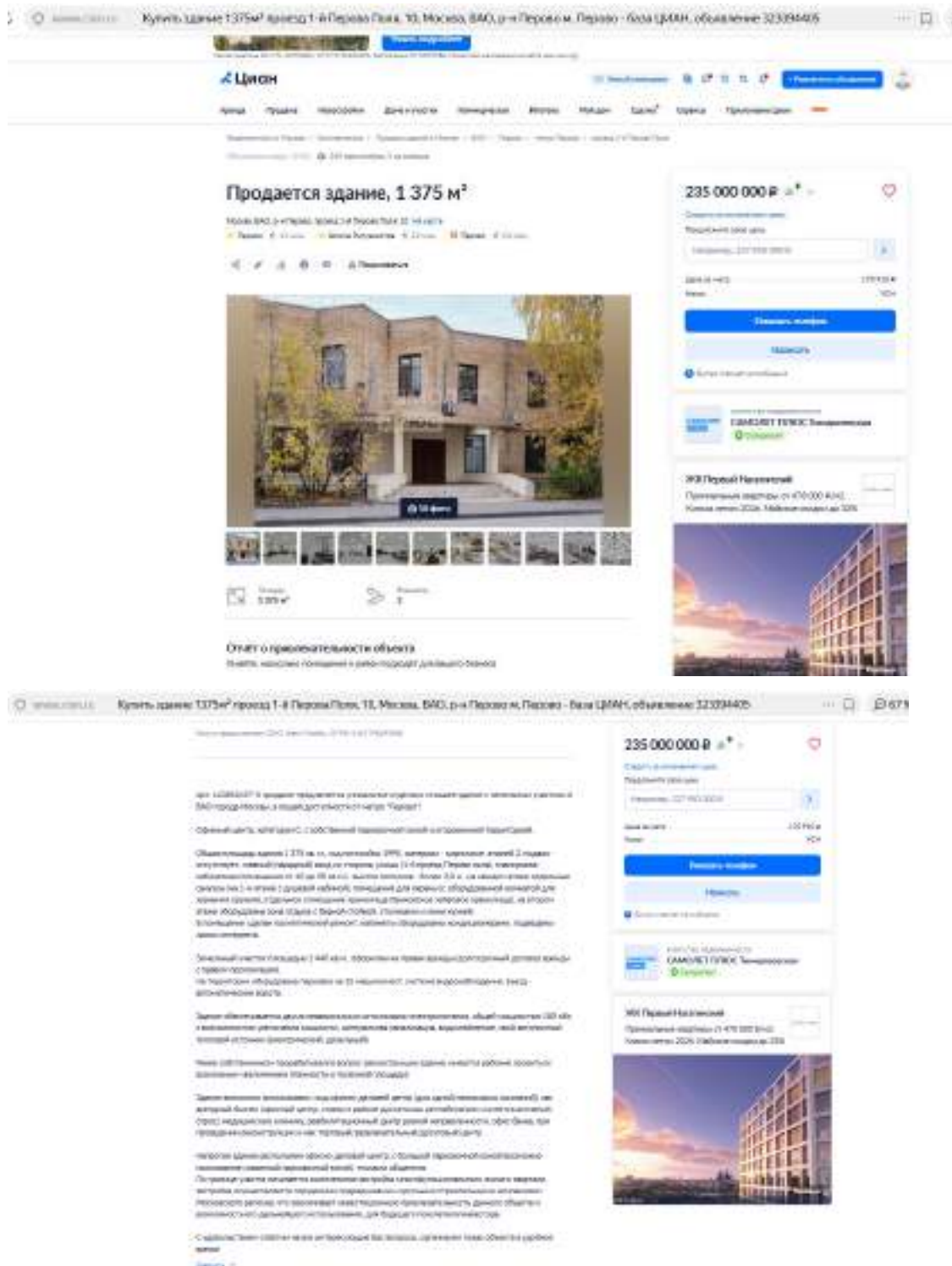




Сравнительный подход

Объект-аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/323394405/>



Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

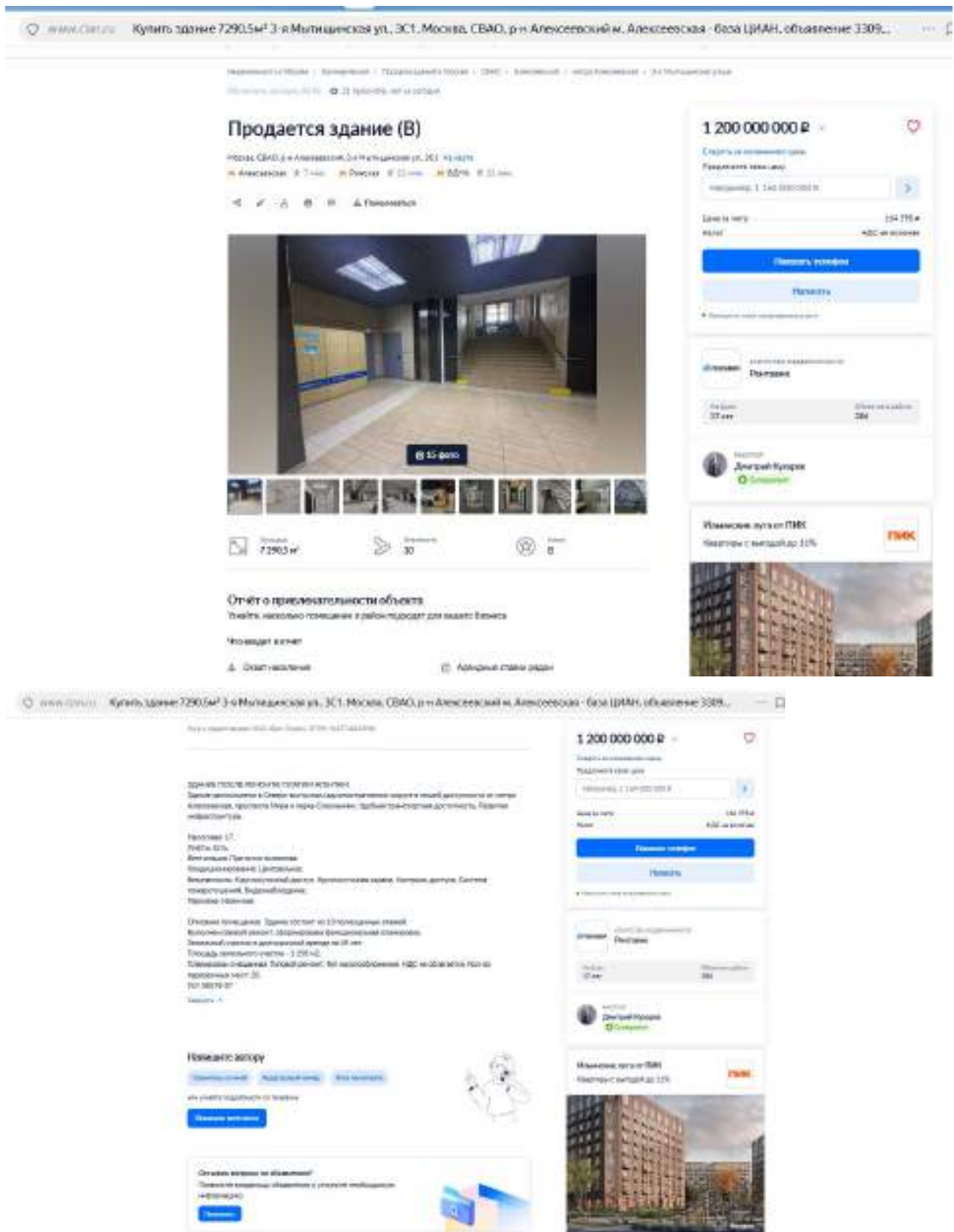
Отчет: 10282/0626

<https://www.cian.ru/sale/commercial/330380989/>

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»
Отчет: 10282/0626

Объект-аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/330902664/>



Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

<https://www.cian.ru/sale/commercial/330248922/>

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»
Отчет: 10282/0626

Объект-аналог №5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/330436056/>

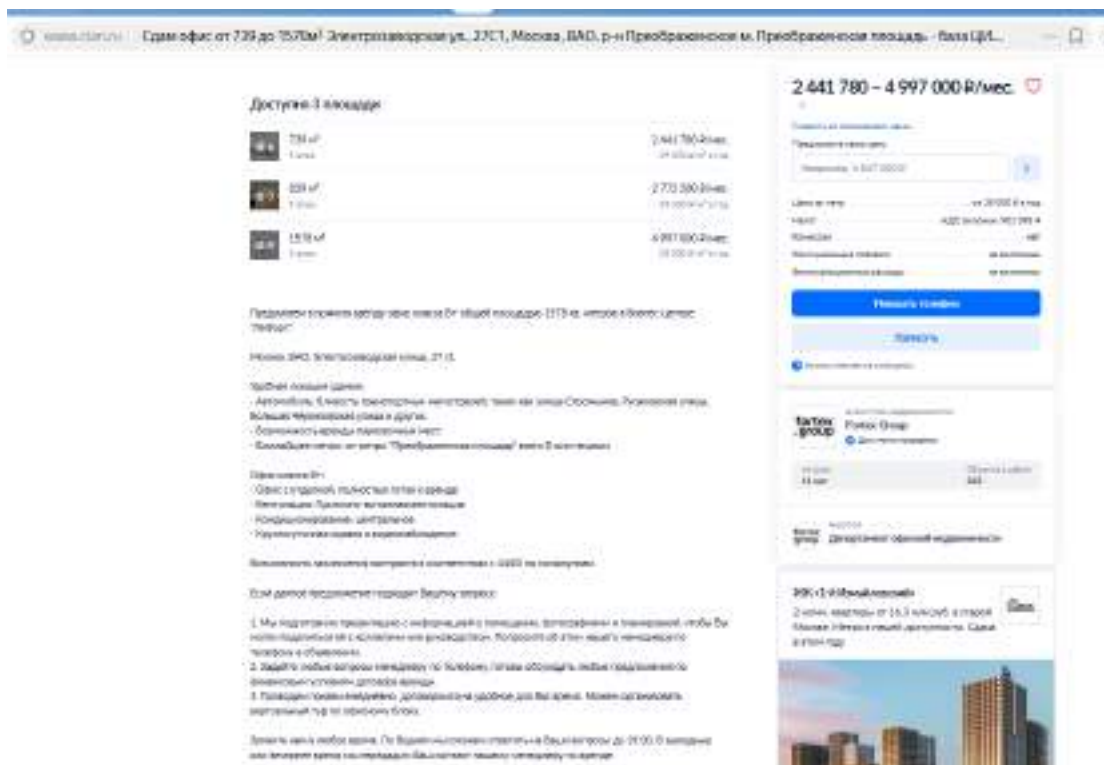
Административная Москва • Южная Москва • Промышленные районы • Северо-Восток • Юго-Восток • Юго-Запад • Юго-Запад • Юго-Запад

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Объект-аналог №1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/328207148/>

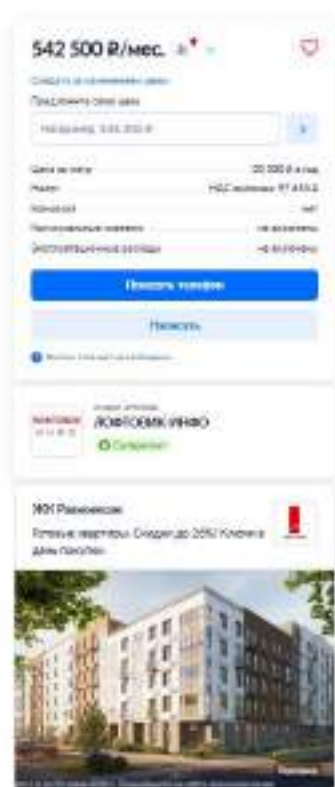


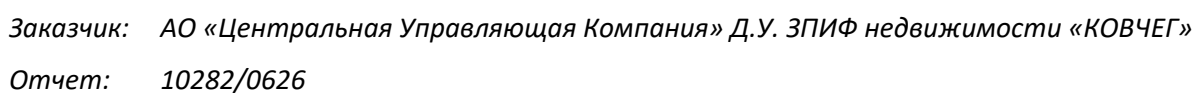
<https://www.cian.ru/rent/commercial/330918784/>

[illegible]

Отчет: 10282/0626

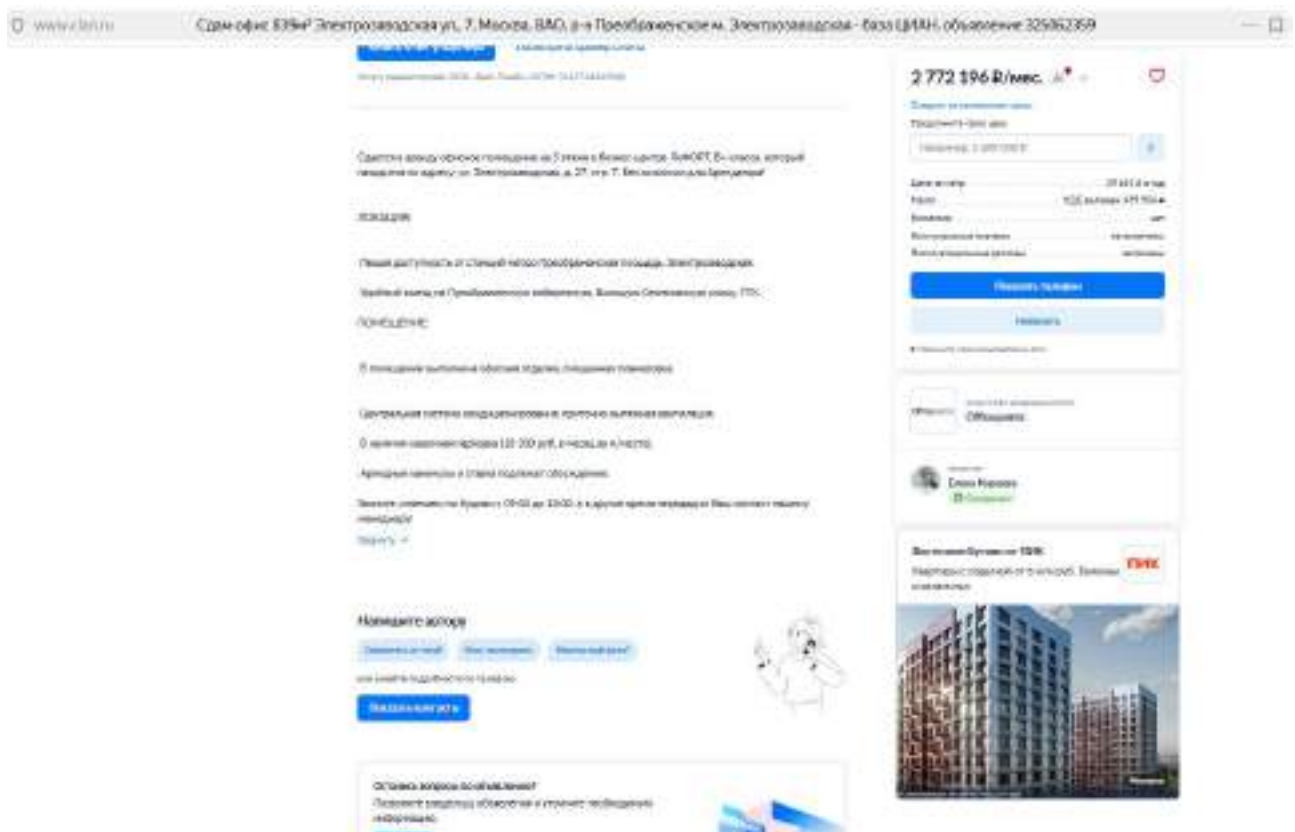
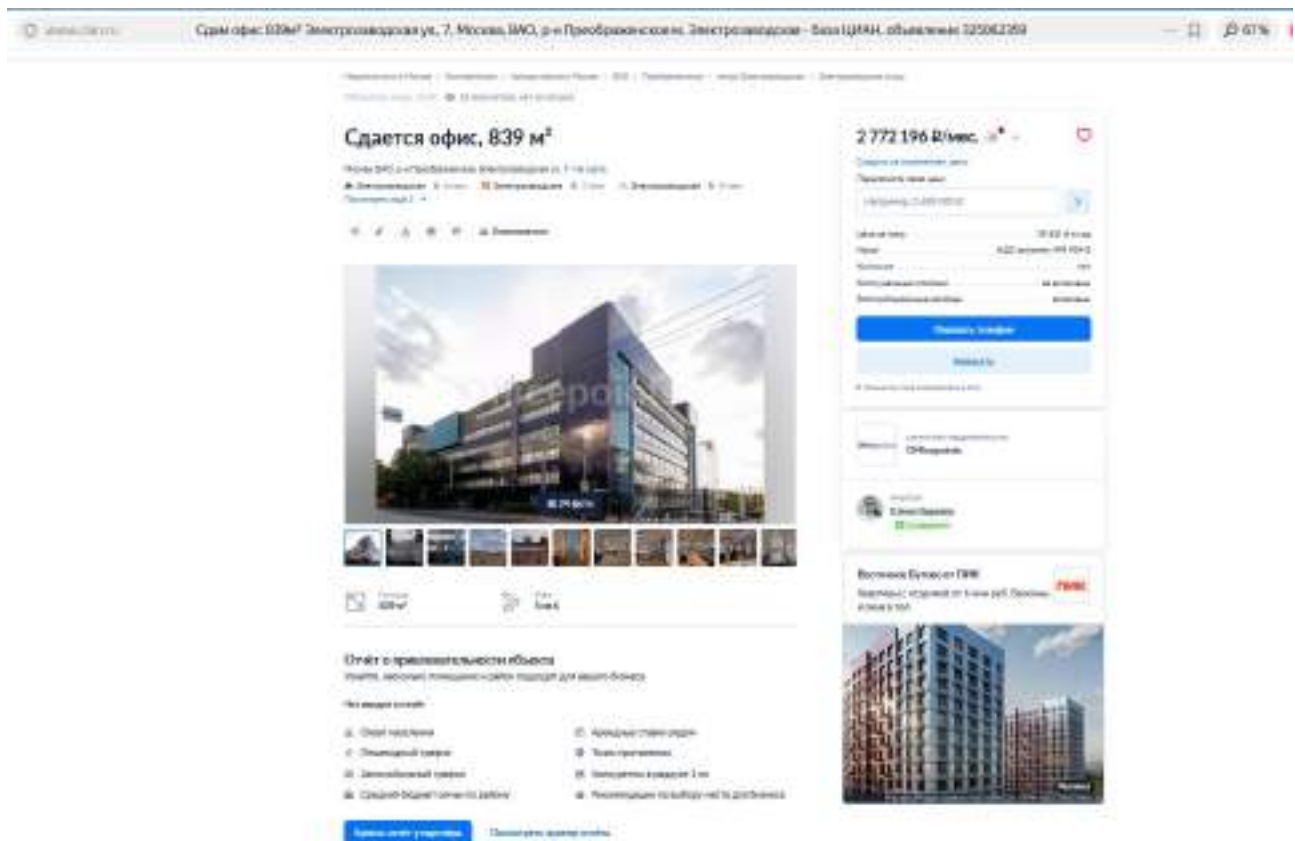
<https://www.cian.ru/rent/commercial/327931059/>





Объект-аналог №4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/325062359/>



Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Объект-аналог №5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/327230871/>

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Наименование Единицы государственного высшего образования (наименование образовательной организации высшего образования и наименование высшего учебного заведения)

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2026, поступившего на рассмотрение 25.05.2026, сообщается, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

January 1–August 1

Заголовок			
всего объектов по наименованию			
Лист № 1 из 10 л. 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего листов раздела 4	Всего листов раздела 25
19.03.2020г. № КУИИ-461/2020-70678545			
Кадастровый номер:	77-03-0000023-1063		
Номер кадастрового участка:	77-03-0000023		
Дата вступления кадастрового плана в законную силу:	28.05.2012		
Регистрационный государственный учётный номер:	Неплатежный номер 1457(2); Учётный номер 1512(3); Учётный номер 2103785 от 02.10.1992 ГУП Москвы		
Адрес:	Россия, Москва, Физкультурный городок, микрорайон Пресненский, улица Милая Сердюковская, Дом 14		
Эксплицитный код:	5005		
Назначение:	Жилище		
Назначение:	Жилище		
Количество помещений, в том числе подсобных помещений:	4, в том числе подсобных 1		
Средняя площадь на одного человека:	1965		
Год застройки строения:	1965		
Кадастровая стоимость, руб.	771090136,77		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, о которых имеются сведения об их наличии:	77-03-0000023-5490		
Кадастровые номера помещений, здания, мест размещения, в отношении которых имеются сведения об их наличии:	77-03-0000023-5340, 77-03-0000023-5341, 77-03-0000023-5342, 77-03-0000023-5343, 77-03-0000023-5344, 77-03-0000023-5345, 77-03-0000023-5346, 77-03-0000023-5347, 77-03-0000023-5348		
Номер разрешительного документа:	Земельный участок 0000000000		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (если не признанно)	данных нет		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "законченный, ранее утративший"		
Объект охраны:	данных нет		



 МІНІСТЭРСТВА УСЯПРАЧЭННЯ УСЯПРАЧЭННЯ	МІНІСТЭРСТВА УСЯПРАЧЭННЯ УСЯПРАЧЭННЯ	МІНІСТЭРСТВА УСЯПРАЧЭННЯ УСЯПРАЧЭННЯ
---	---	---

Рис. 1.2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
наименование участка		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего листов: 4
Всего листов выписки: 25		
25.05.2026, № КУИИ/001/2026/70878545		
Кадастровый номер: 77-03-0003023-1063		
1	Сведения о владельце (правообладателе)	1.1
	Сведения о недвижимости, предоставляемые третьим лицам персональные данные физического лица:	1.1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
4	Сведения об обременении государственной регистрации сделки, права, о котором право собственности в акте записи согласия третьего лица, лица:	4.1
5	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	
5.1	вид:	5/00/00
	примечание:	ул. Мухоморова, д. 14, часть объекта, общей площадью 169,4 кв.м
	дата государственной регистрации:	09.01.2024 13:08:54
	номер государственной регистрации:	77-03-0003023-1063-77-040/2024-25
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.03.2018 с даты подписания договора сторонами до 31.07.2033
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
	сведения о недвижимости, предоставляемые третьим лицам персональные данные физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды помещений, № ДП-2018-05-14, датой 14.03.2018, дата государственной регистрации: 18.10.2018, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-003/2018-1
		Решение суда, датой 03.07.2018, Арбитражный суд города Москвы



[illegible]

Лист 5			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Рядом с объектом раздела 2: 13	Рядом с объектом: 4	Всего листов листов: 25
15.05.2009, № КУИИ-001/2006-70378543			
Кадастровый номер:		77-03-0040033.116.1	
	право, на который установлен ограниченный срок и обременению объекту недвижимости:	Срок действия с 19.11.2009 по 30.09.2018	
	лицу, в пользу которого установлен ограниченный срок и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Центральная Управляющая Компания", ИНН: 7825107882, ОГРН: 1027809183883	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физических лиц:	данные отсутствуют	
	доказательств государственной регистрации:	Протокол государственного управления, выдан 19.11.2009 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-1, выдан 18.03.2010 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-2, выдан 09.09.2010 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-3, выдан 22.03.2011 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-4, выдан 09.08.2011 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-5, выдан 13.05.2012 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-6, выдан 19.07.2012 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-7, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-8, выдан 08.11.2012 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-9, выдан 07.02.2013 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-10, выдан 26.04.2013 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-11, выдан 06.05.2013 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-12, выдан 09.07.2013 Изменения и дополнения в Протокол государственного управления, № 8648-94163702-13, выдан 06.08.2013	
ПОДПИСЬ И ПЕЧАТ КОМПАНИИ		ПОДПИСЬ И ПЕЧАТ КОМПАНИИ	
ПОДПИСЬ И ПЕЧАТ КОМПАНИИ		ПОДПИСЬ И ПЕЧАТ КОМПАНИИ	

Лист 6			
Здание			
вн. объект недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Рядов листов раздела 2: 13	Рядов разделов: 4	Всего листов листов: 25
15.05.2020, № КУИИ-001/2020-70378549			
Кадастровый номер:		77:03:0040203:116.1	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-14, издали 16.06.2013	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-15, издали 18.11.2013	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-16, издали 22.06.2014	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-17, издали 18.04.2014	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-18, издали 20.05.2014	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-19, издали 16.07.2014	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-20, издали 11.08.2014	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-21, издали 16.09.2014	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-22, издали 17.01.2014	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-23, издали 10.04.2015	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-24, издали 09.03.2015	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-25, издали 10.07.2015	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-26, издали 30.11.2015	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-27, издали 10.03.2016	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-28, издали 07.04.2016	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-29, издали 10.05.2016	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления, № 8648-94/163702-30, издали 02.06.2016	
ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ КОМПАНИИ		ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ КОМПАНИИ	
ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ КОМПАНИИ		ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ КОМПАНИИ	

Этапы			
вн. объекты недвижимости			
Этап № 5 раздел № 2	Рассмотрение раздела 1: 1)	Рассмотрение раздела 4	Рассмотрение раздела 25
15.05.2020г. № КУИИ-001/2020-70078549			
Кадастровый номер:			
77-03-0040023/1163			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-31, издали 28.07.2016			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-32, издали 03.11.2016			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-33, издали 07.02.2017			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-34, издали 28.07.2017			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-35, издали 27.04.2017			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-36, издали 27.07.2017			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-37, издали 08.11.2017			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-38, издали 07.12.2017			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-39, издали 29.05.2018			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-40, издали 19.07.2018			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-41, издали 02.10.2018			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-42, издали 20.11.2018			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-43, издали 10.04.2019			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-44, издали 23.04.2019			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-45, издали 10.07.2019			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-46, издали 26.03.2020			
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления, № 8648-94/163702-47, издали 14.09.2020			
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи отсутствует Адрес: 105065, Москва, Большая Дмитровская улица, д. 15 РОБОДМТ Создан: 15.05.2020 14:00:00			
ПОДПИСИ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ДОКЛАДЧИКА		ПОДПИСИ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ	

Лист № 9	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 (листок 2)	Лист № 8 (листок 3)
Лист № 9 (листок 4)	Лист № 10 (листок 5)
15.05.2024, № КУИИ-001/2024-70378543	
Кадастровый номер: 77-03-0040023-1063	
основание государственной регистрации	Договор субаренды № ПАИП-8-2021-06-17, датой государственной регистрации 01.07.2021, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-051/2021-10 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к Договору субаренды № ПАИП-8-2021-06-17 от "17" июня 2021 г. № 1, датой 26.05.2023, дата государственной регистрации: 30.05.2023, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-060/2023-15 Дополнительное соглашение к Договору субаренды № ПАИП-8-2021-06-17 от "17" июня 2021 г. № 2, датой 12.12.2023, дата государственной регистрации: 25.12.2023, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-060/2023-33 Дополнительное соглашение к Договору субаренды № ПАИП-8-2021-06-17 от "17" июня 2021 г. № 3, датой 30.09.2024, дата государственной регистрации: 03.10.2024, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-060/2024-29 Дополнительное соглашение к Договору субаренды № ПАИП-8-2021-06-17 от "17" июня 2021 г. № 4, датой 01.02.2025, дата государственной регистрации: 06.02.2025, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-060/2025-11 Дополнительное соглашение к Договору субаренды № ПАИП-8-2021-06-17 от "17" июня 2021 г. № 5, датой 28.02.2025, дата государственной регистрации: 07.03.2025, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-060/2025-32
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без ограничения в пользу третьих лиц, органов	данные отсутствуют
сведения об управлении имуществом и о наличии управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом	данные отсутствуют
сведения и декларация, которые составляют официальное обязательное документирование или декларацию об отсутствии	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об объекте	
3 Управление права и обременения объекта недвижимости	



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Содержит информацию о государственной регистрации

Адрес: Республика Беларусь, г. Минск, районный центр

РОБЛАСТ

Содержит информацию о государственной регистрации

Здание	
вид объекта недвижимости	
Дом № 6 (этажи: 2)	Росты этажей: 2: 13
Росты этажей: 4	Площадь этажей: 25
15.05.2026, М-8УИИ-001/2026-70378543	
Кадастровый номер: 77-03-0040023-1063	
5.1	вид: Архив адрес: Нежилая, нежилая нежилая нежилая (Росстат) Федерация, г. Москва, в/д. муниципальный округ Ботанический, ул. Мухоморова, д. 34, объект площадью 5895,1 кв.м., с кадастровым номером 77-03-0040023-1063. вид государственной регистрации: 28.09.2021 20:58:50 номер государственной регистрации: 77-03-0040023-1063-77-03-12023-01 срок, на который установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости: Срок действия с 12.03.2021 по 31.03.2024 с 12.03.2021 по 31.03.2024 вид, в пользу которого установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости: Физическое лицо сведения о владельцах недвижимости третьих лиц: данные отсутствуют сведения о правах третьих лиц: данные отсутствуют сведения о государственной регистрации: Договор купли-продажи, № АИИ-2021-03-02, датой 12.03.2021 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без государственного в силу закона отчуждения третьих лиц, органов: данные отсутствуют сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен (на территории помещений): данные отсутствуют сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигаций, документах и/или электронных записей: данные отсутствуют сведения о владении имуществом или документах в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют
5.2	вид: Архив адрес: объект, площадью 1,7 кв.м., общей площадью 170,7 кв.м. вид государственной регистрации: 14.08.2015 16:32:13 номер государственной регистрации: 77-03-003-77-003-0272015-5552 срок, на который установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости: Срок действия с 14.08.2015 по 31.03.2026 вид, в пользу которого установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости: Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Муниципально-коммунальные центры предоставления государственных услуг города Москвы", ИНН: 7703019446



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат электронной подписи
Адрес: 100000, Москва, ул. Мясницкая, д. 10
РОБОДСТР
Подписано с 14.03.2021 по 14.03.2021

Заголовок	
выявление недвижимости	
Лист № 9 из листа 12	Листа листов раздела 2: 13
Листа раздела 4: 4	Листа листов раздела 25: 25
15.05.2024, № КУИИ-001/2024-70378543	
Кадастровый номер: 77-03-004023-118-1	
сведения о наличии или предоставлении третьим лицам порочающих деловых связей/связей лица, осуществляющего государственную регистрацию;	данные отсутствуют Договоренный договор субаренды нежилых помещений, № 144/15, выдан 28.04.2015, дата государственной регистрации: 14.08.2015, номер государственной регистрации: 77-03-001-027/2015-9551. Дополнительное соглашение к договоренному договору субаренды нежилых помещений от 28.04.2015 № 144/15, № 1, выдан 13.08.2015. Дополнительное соглашение к договоренному договору субаренды нежилых помещений от 28 апреля 2015 г. № 144/15, № 2, выдан 07.07.2022, дата государственной регистрации: 27.07.2022, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-031/2022-13. Дополнительное соглашение к договоренному договору субаренды нежилых помещений от 28.04.2015 № 144/15, № 3, выдан 06.04.2023, дата государственной регистрации: 13.04.2023, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-060/2023-14. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ от 28 апреля 2015 г. № 144/15, № 4, выдан 04.03.2024, дата государственной регистрации: 14.03.2024, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-060/2024-27. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ от 28.04.2015 г. № 144/15, № 5, выдан 11.04.2024, дата государственной регистрации: 19.04.2024, номер государственной регистрации: 77-03-0003023-1063-77-060/2024-28.
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, отягощенное права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
сведения об управлении имуществом о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом;	данные отсутствуют
сведения о документах, которыми осуществляется исполнение обязательств документальной подпиской или электронной подписью;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об объекте;	



ООО «КОНСАЛТ»
 ОБОБЩЕННЫЕ ПОДПИСИ
 Сторона: Инициатор государственной регистрации
 Адрес: Юридический адрес
 РОБОТАЕТ
 Сторона: Инициатор государственной регистрации

Лист 12			
Содержание			
выявление недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Нормативные акты: 2, 13	Всего разделов: 4	Всего листов выходов: 25
15.05.2026, № КУИИ-001/2026-70378549			
Кадастровый номер:		77-03-0040023-1063	
5.1	вид:	Архив	
	архив:	часть объекта, площадь (кв. м): 2188,9	
	дата государственной регистрации:	28.12.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-03/11/2011-129	
	срок, на который установлен ограничение при обращении объекта недвижимости:	Срок действия с 28.12.2011 по 31.12.2038	
	срок, в течение которого установлен ограничение при обращении объекта недвижимости:	Объекты с ограниченной ответственностью "Новостройка-Управляющая компания", ИНН: 7718962760	
	сведения о личности предоставляющей услуги:	личное присутствие	
	сведения о личности лица, в пользу которого установлен ограничение при обращении объекта недвижимости:	Договор аренды земельных помещений, № КУБЧЕГ/ФП-1102-01-13, выдан 21.11.2011, дата государственной регистрации: 28.12.2011, номер государственной регистрации: 77-77-03/11/2011-129	
	сведения о личности лица, в пользу которого установлен ограничение при обращении объекта недвижимости:	Договор аренды земельного участка, № КУБЧЕГ/ФП-1102-01-13, выдан 21.11.2011, № КУБЧЕГ/ФП-1102-01-13 между ООО "УК "ФОРТИС-Ньюст" - Д.У. ЗПИФ "КОВЧЕГ" и ООО ЕК ФП "НТТ", № 1, выдан 02.08.2012, дата государственной регистрации: 05.10.2012, номер государственной регистрации: 77-77-03/08/2012-947	
	сведения о личности лица, в пользу которого установлен ограничение при обращении объекта недвижимости:	Договор аренды земельного участка, № КУБЧЕГ/ФП-1102-01-13, выдан 21.11.2011, № 2, выдан 12.08.2014, дата государственной регистрации: 19.09.2014, номер государственной регистрации: 77-77-03/09/2014-129	
	сведения о личности лица, в пользу которого установлен ограничение при обращении объекта недвижимости:	Соглашение к договору аренды земельных помещений от 21.11.2011 № КУБЧЕГ/ФП-1102-01-13, выдан 14.01.2019, дата государственной регистрации: 05.02.2019, номер государственной регистрации: 77-03-0040023-1063-77/06/2019-3	
	сведения о личности лица, в пользу которого установлен ограничение при обращении объекта недвижимости:	Соглашение к договору аренды земельных помещений от 21.11.2011 № КУБЧЕГ/ФП-1102-01-13, выдан 13.01.2023	
	сведения о передаче прав и обязанностей по договору аренды № КУБЧЕГ/ФП-1102-01-13 земельных помещений от 21.11.2011 г., выдан 14.05.2023, дата государственной регистрации: 12.10.2023, номер государственной регистрации: 77-03-0040023-1063-77/06/2023-19		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ОБЪЕКТОМ ДОСТУПА

Сторона: Инициатор государственной регистрации
Адрес: Федеральное казначейство
РОБОТЫ

			Лист 13
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Нормативное регулирование 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
15.05.2024, № КУИИ-001/2024-70378543			
Кадастровый номер:		77-03-0040023-1181	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силе закона со стороны третьего лица, органам	Сопоставление о передаче прав и обязанностей по договору аренды № КОСНН/1/001-1102-01-13 между физическими лицами от 21.11.2011, выдан 22.11.2023, дата государственной регистрации: 05.12.2023, номер государственной регистрации: 77-03-0040023-1183-77/000/2023-22	
	Сведения об управлении имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом	данные отсутствуют	
	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационных документарных ценных бумаг или депозитария облигаций	данные отсутствуют	
	Сведения о внесении изменений или дополнений и при необходимости записей об этом		
	5.4	Арендатор	
	Сведения:	Часть, объекта площадью 3 514,2 кв.м.	
	Дата государственной регистрации:	28.12.2011 00:00:00	
	Номер государственной регистрации:	77-77/03/131/2011-130	
	Срок, на который установлена аренда: при и одностороннею объекте недвижимости:	Срок действия с 28.12.2011 по 31.12.2038	
	Лицо, в пользу которого установлена аренда: при и одностороннею объекте недвижимости:	Обязательство с ограниченной ответственностью "Ижевскэнерго-управляющая компания", ИНН: 7718362700	
	Сведения о лицах, имеющих право на аренду: лицами персональным данным физических лиц	данные отсутствуют	
	Условиями государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № КОСНН/1/001-1102-01-13, выдан 21.11.2011, дата государственной регистрации: 28.12.2011, номер государственной регистрации: 77-77-03/131/2011-129	
		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.11.2011 № КОСНН/1/001-1102-01-13 между ООО "УК" "ФОРТИКС-Ижевск" - Д.У. "КОМФОРТ-КОМПАНИ" и ООО "Ижевскэнерго-управляющая компания", № 3, выдан 02.08.2012, дата государственной регистрации: 05.10.2012, номер государственной регистрации: 77-77-03-0040023-1183-77/000/2012-943	
 МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ РЕСПУБЛИКИ УДМУРТ ИЖЕВСК, ИЖЕВСКАЯ ОБЛАСТЬ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ Сторона: ИЖЕВСК, ИЖЕВСКАЯ ОБЛАСТЬ Адрес: ИЖЕВСК, ИЖЕВСКАЯ ОБЛАСТЬ РОБОДАСТ Сторона: ИЖЕВСК, ИЖЕВСКАЯ ОБЛАСТЬ ИЖЕВСК, ИЖЕВСКАЯ ОБЛАСТЬ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ			

Сводный			
выявление наследственных			
Лист № 13 раздела 2	Наследственные права 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выводов: 25
15.05.2024, М-КУИИ-001/2024-70378549			
Кадастровый номер:		77:03-0040203:118:1	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данных отсутствуют	
7	Сведения о выражении в отмененном зарегистрированного права:	данных отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	данных отсутствуют	
9	Сведения о наличии расхождений по кадастровому объекту для осуществления и осуществления сделок:	данных отсутствуют	
10	Сведения о возможности осуществления распоряжения без прямого участия правообладателя или его законного представителя:	данных отсутствуют	
11	Подтверждения и сведения о наличии отсутствия, по которым зарегистрированы заявления о признании отсутствием регистрации права (перехода, прекращения права), отмене права или обременения объекта недвижимости, а также о отмене отмены отмены:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК КОМПЕТЕНТНОСТЬ КОМПЕТЕНТНО Сведения о наличии отмененного права КОМПЕТЕНТНО Сведения о наличии отмененного права		15.05.2024, М-КУИИ-001/2024-70378549
--	--	--------------------------------------

Рис. 3.4 Лист 3/6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Объекты недвижимости: объект недвижимости

Этапы			
или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
25.05.2026 № КУИИ-001/2026-70878545			
Кадастровый номер:		77:03-0040203-1063	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		
ДОКУМЕНТ СОДЕРЖИТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ Составлено: 25.05.2026 № КУИИ-001/2026-70878545 Выдано: 25.05.2026 № КУИИ-001/2026-70878545 РОБОДМСТ Содержит информацию о недвижимости			
ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ		ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ	

Рисунок 1.5 Лист 1.7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения помещений, многоэтажность этажа (планы этажей)

Этажи			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
25.05.2026, № КУИИ-001/2026-70878545			
Кадастровый номер: 77:03:0080203:1063		Номер этажа (этажей): 8	
Подан в Черномовский районный суд 			
Масштаб: 1			



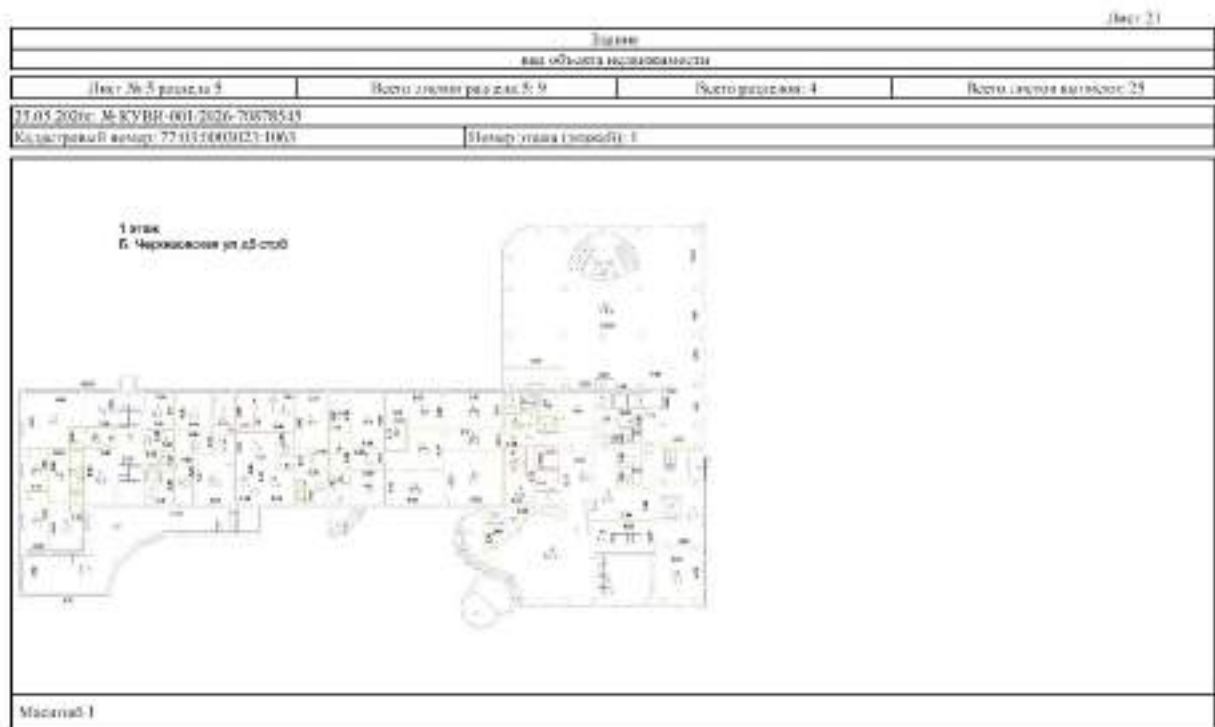
Лист 18			
Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 4	Всего листов в разделе: 28
33.05.2020г. М-8УВН-001/2020-70370543			
Кадастровый номер: 77:03:0000223-0003		Площадь этажа (этажей): 9	
Подпись Б. Чернышевский ул. д. 8 стр. 8 			
Масштаб: 1			

 ДОКУМЕНТ ТИПОВЫЙ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ Составитель: Администрация Республики Беларусь Исполнитель: 33.05.2020г. 33.05.2020г. 33.05.2020г. ПОДПИСАТЕЛЬ 33.05.2020г. 33.05.2020г. 33.05.2020г.	33.05.2020г. 33.05.2020г. 33.05.2020г.
--	---

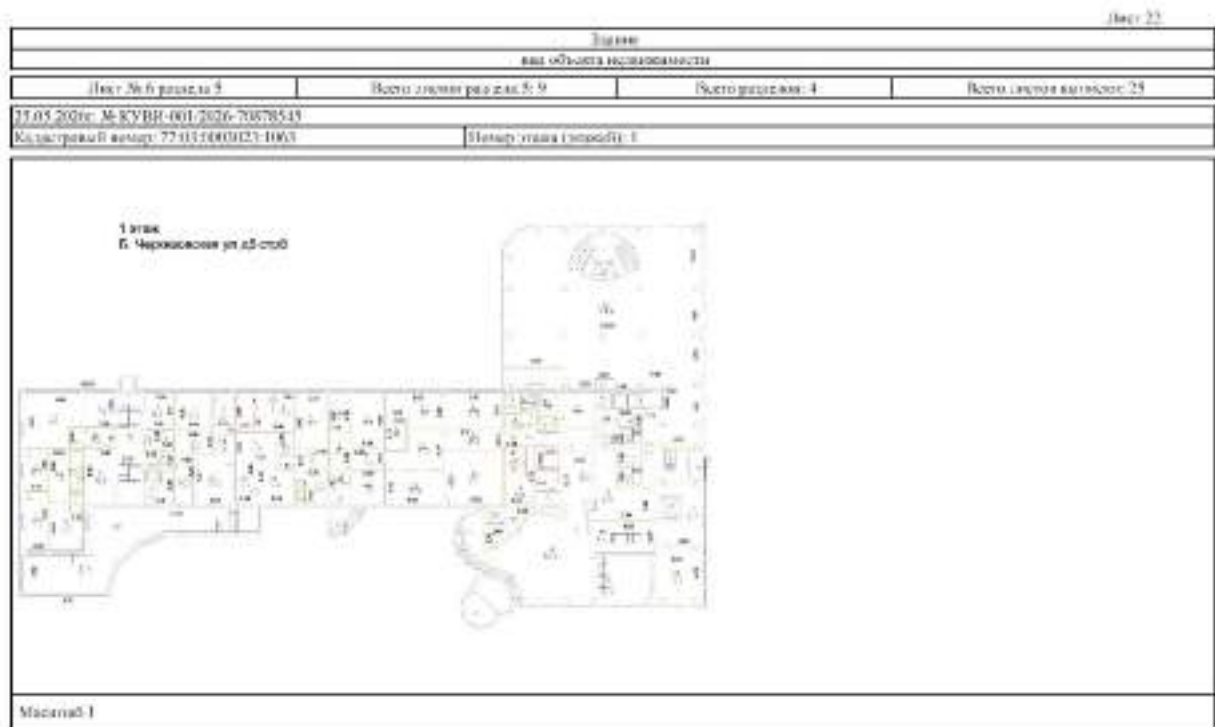
105 STATE STREET 02109 BOSTON, MA 02109 TEL: 617.552.3300 FAX: 617.552.3301	 DONNMORT TRUSTEES 2000 FORT ROAD, SUITE 100 FORT WORTH, TEXAS 76104-1000 TEL: 817.339.8800 FAX: 817.339.8801 WWW.DONNMORT.COM	105 STATE STREET 02109 BOSTON, MA 02109 TEL: 617.552.3300 FAX: 617.552.3301
---	--	---

Лист 20			
Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 9	Всего листов раздела 9: 9	Всего разделов: 4	Всего листов в разделе: 28
23.05.2020г. М-8УВН-001/2020-70878543			
Кадастровый номер: 77:03:0080203-0003		Площадь этажа (этажей): 9	
Подпись Б. Чернышевский ул. д.8 стр.8 			
Масштаб: 1			

 ООО «ЛЛ·КОНСАЛТ» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 1 ИНН 77-07-0000000 ОГРН 1047700000000	ИНН 77-07-0000000
---	--------------------------

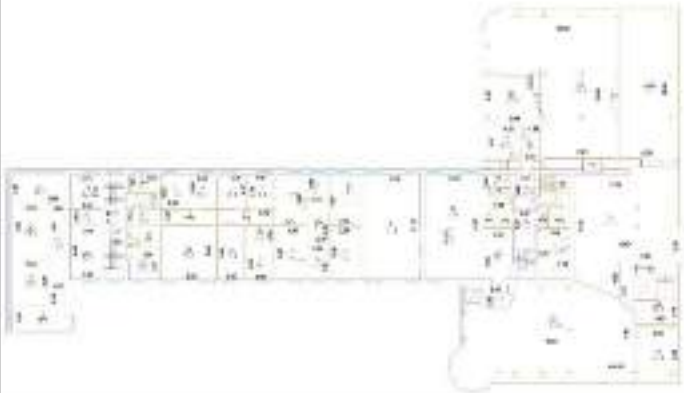


 ООО «ЛЛ·КОНСАЛТ» ОГРН 1047703008020 ИНН 77-03-0080203 Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 1 Почтовый адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 1 Телефон: +7 (495) 207-11-11	ИЗДАНО: 13.05.2020г. 13:05:43 ИЗДАНО: 13.05.2020г. 13:05:43
---	---

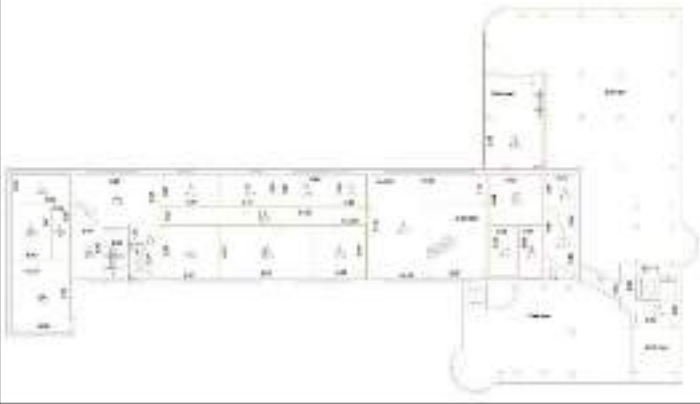


Лист 23			
Этажи			
вид объекта недвижимости			
Этаж № 2 этажа: 3	Всего этажей: 5: 9	Всего этажей: 4	Всего этажей: 29
13.05.2020г. М-8УВН-001/2020-70370543			
Кадастровый номер: 77:03:0080203-0003		Площадь этажа (этажей): 2	
2 этаж Б. Чернышевский ул. д.5 стр.6 			
Масштаб: 1			

 ДОКУМЕНТ ТИПОВЫЙ ОБЪЕКТ ПРОЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ Составитель: Администрация Республики Беларусь Исполнитель: ООО «АЛ·КОНСАЛТ» Получатель: ООО «АЛ·КОНСАЛТ» Введен в действие: 14.05.2020г. (1/1/1/2020)		10282/0626	
--	--	-------------------	--

Лист 24			
Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 разд. № 9	Всего листов разд. № 9	Всего разд. № 4	Всего листов в листе № 24
23.05.2024г. М: КУВН-001/2024-70370543			
Кадастровый номер: 77:03:0080203-0003		Площадь этажа (кв.м): 1	
Этажи С. Чернышевская ул. д. 5 стр. 4 			
Масштаб: 1			

 МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Уполномоченный орган исполнительной власти Московской области в сфере природопользования и охраны окружающей среды ПОДСИЗНАЕТ Подпись: _____		ИНН 50/001/2024-0000000000
--	--	-----------------------------------

Лист 25			
Этажи			
вид объекта недвижимости			
Этаж № 9 раздела 9	Всего этажей раздела 9: 9	Всего этажей: 4	Всего листов выписки: 25
23.05.2024г. М: 87УВН-001/2024-70370543			
Кадастровый номер: 77:03:00603023-0003		Площадь этажа (кв.м): 4	
4 этаж г. Черновозовка ул. д/б стр.8 			
Масштаб: 1			

 ДОКУМЕНТ ПОДТВЕРЖДАЕТ ДОКТОМОНТОР КОМ. КОМП. КОД Специализация: Административное управление недвижимостью Исполнитель: 23.05.2024/001/2024-70370543 ПОДПИСАТЕЛЬ Подтверждено в: 24.05.2024 на 17:11:00		ИНН: 7703003023 ИНН: 7703003023
--	--	---

Федеральная служба по труду и занятости "Росструдин" в Москве
полное наименование органа государственной власти

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сводная об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2025, поступившего на рассмотрение 25.05.2025, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра издательства.

Paraphrase: 3/20/01

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Восток, участок раздела 1.1	Восток, участок 3	Восток, участок 4
29.05.2026г. М. КУИИ-601/2026-70001594			
Кадастровый номер:	77-03-000023-5486		
Номер кадастрового участка:	77-03-000023		
Дата вступления кадастрового номера:	26.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, восточный административный округ Преображенское, улица Мухоморова, земельный участок 14		
Площадь, м2:	9291 +/- 34		
Кадастровая стоимость, руб.	182670949,38		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77-03-000023-1083, 77-03-000023-3411, 77-03-000023-3581, 77-03-000000-3163		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Цели использования:	Землепользование (3.4); Общественное использование (3.8); Общественно-защитный сквер и насаждения (5.1.2); Пешеходная дорожка (5.1.3)		
Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель, название:	Муниципальное Публичное учреждение "на основании документа" от имени публичной АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ", 7825107982		

[illegible]

Рис. 1.2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

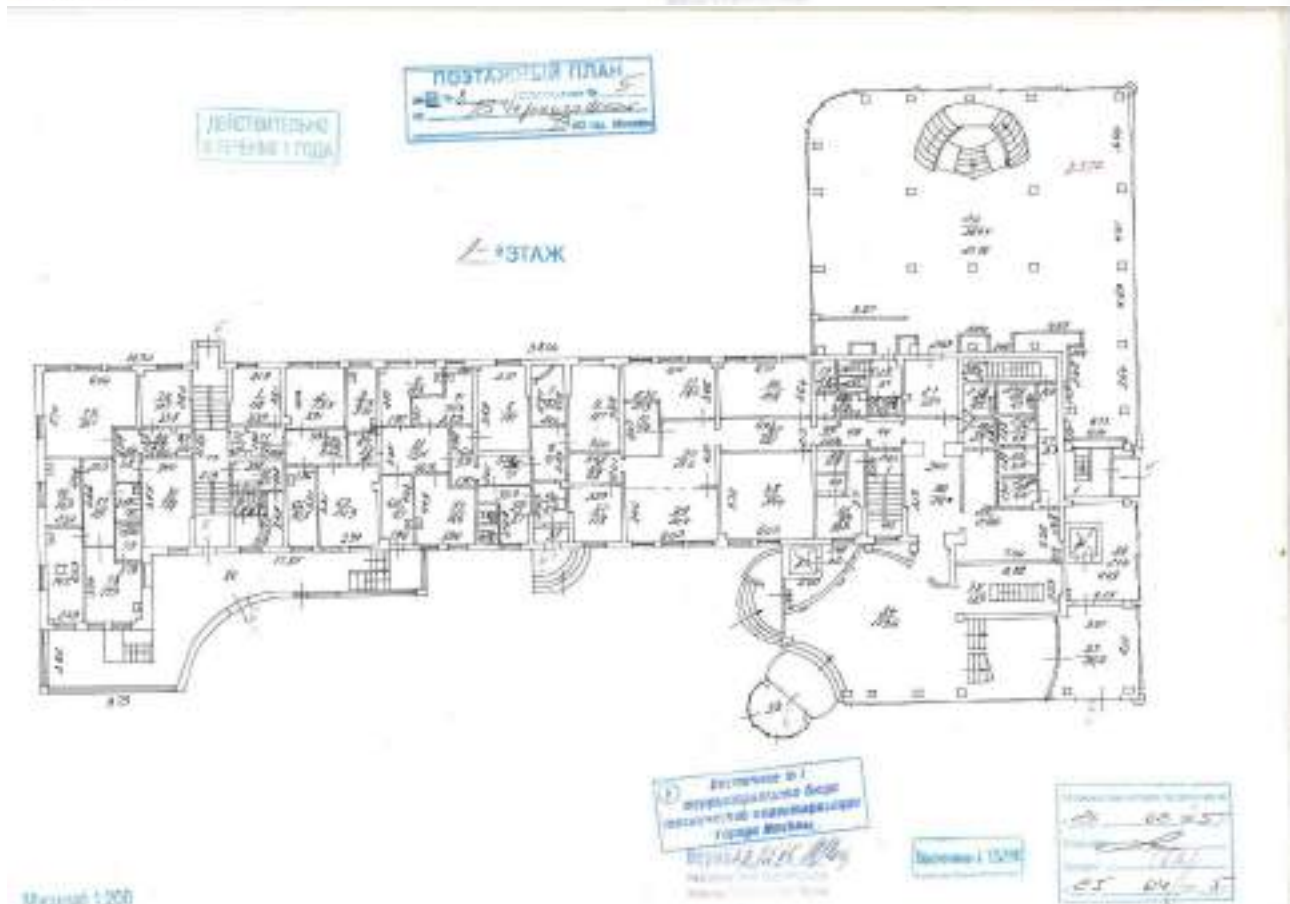
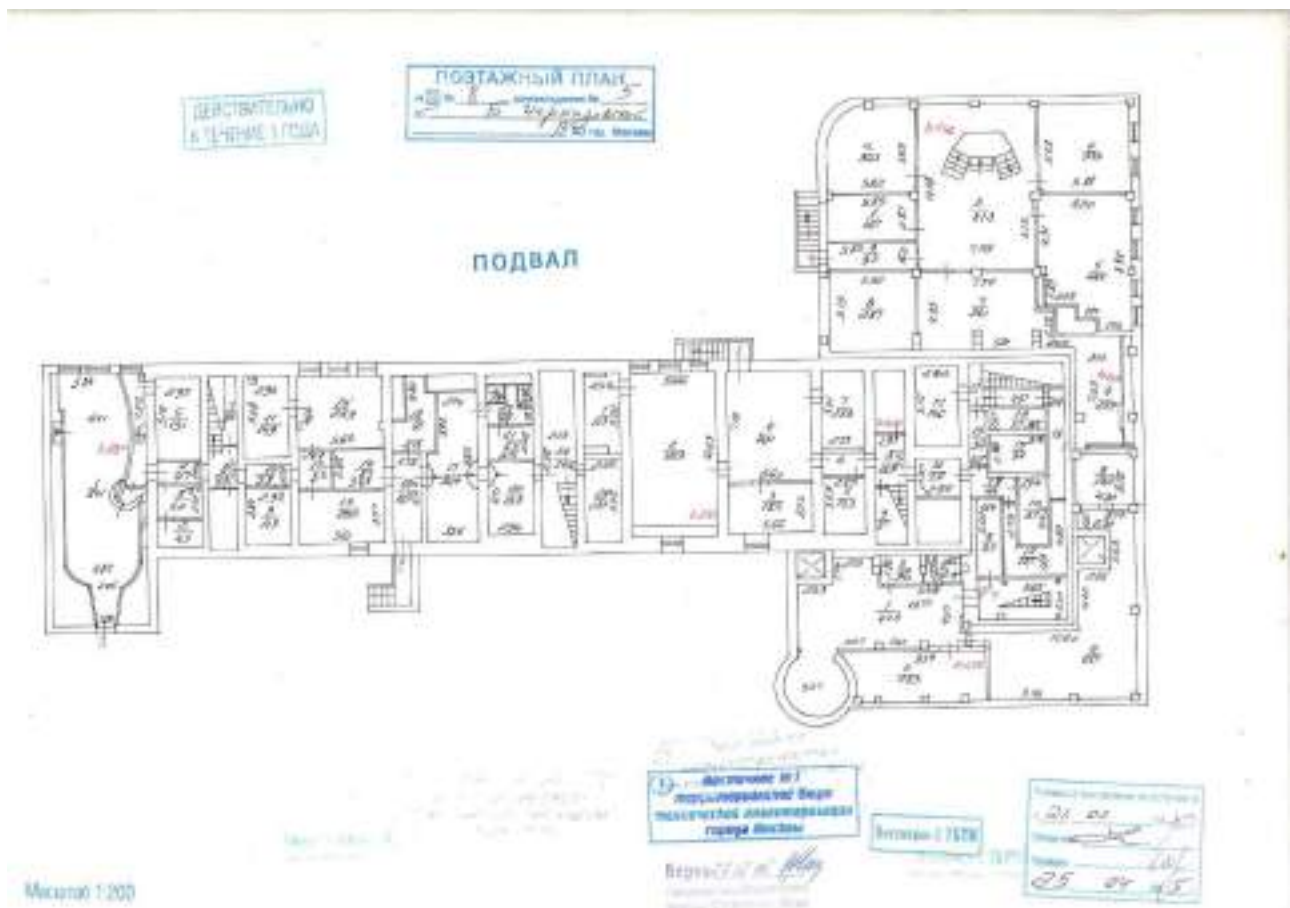
Заключенный договор или иной документ			
Лист № 1 рисунка 2	Всего листов рисунка 2: 2	Всего рисунков: 3	Всего листов выписки: 4
25.05.2024, № 50/001/001/2024-70880584			
Кадастровый номер:		77:03:0060033:5490	
1	Сведения о праве собственности	1.1	данные о праве собственности отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, и ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Аррест	
	предмет:	Весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.08.2024 10:56:38	
	номер государственной регистрации:	77:03:0060033:5490:77:060/2024-00	
	срок, на который установлен аррест при и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.08.2024 в даты государственной регистрации до 13.06.2077	
	лицо, в пользу которого установлен аррест/ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Недвижимости КОВЧЕГ", данные о котором устанавливаются на основании данных данных систем владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов, данных владельцев инвестиционных паев	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка предоставленного правообладателю земель, сооружений, расположенных на земельном участке № М-03-062738, кадастр 21.06.2024, дата государственной регистрации: 27.08.2024, номер государственной регистрации: 77:03:0060033:5490:77:000/2024-01	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, и ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

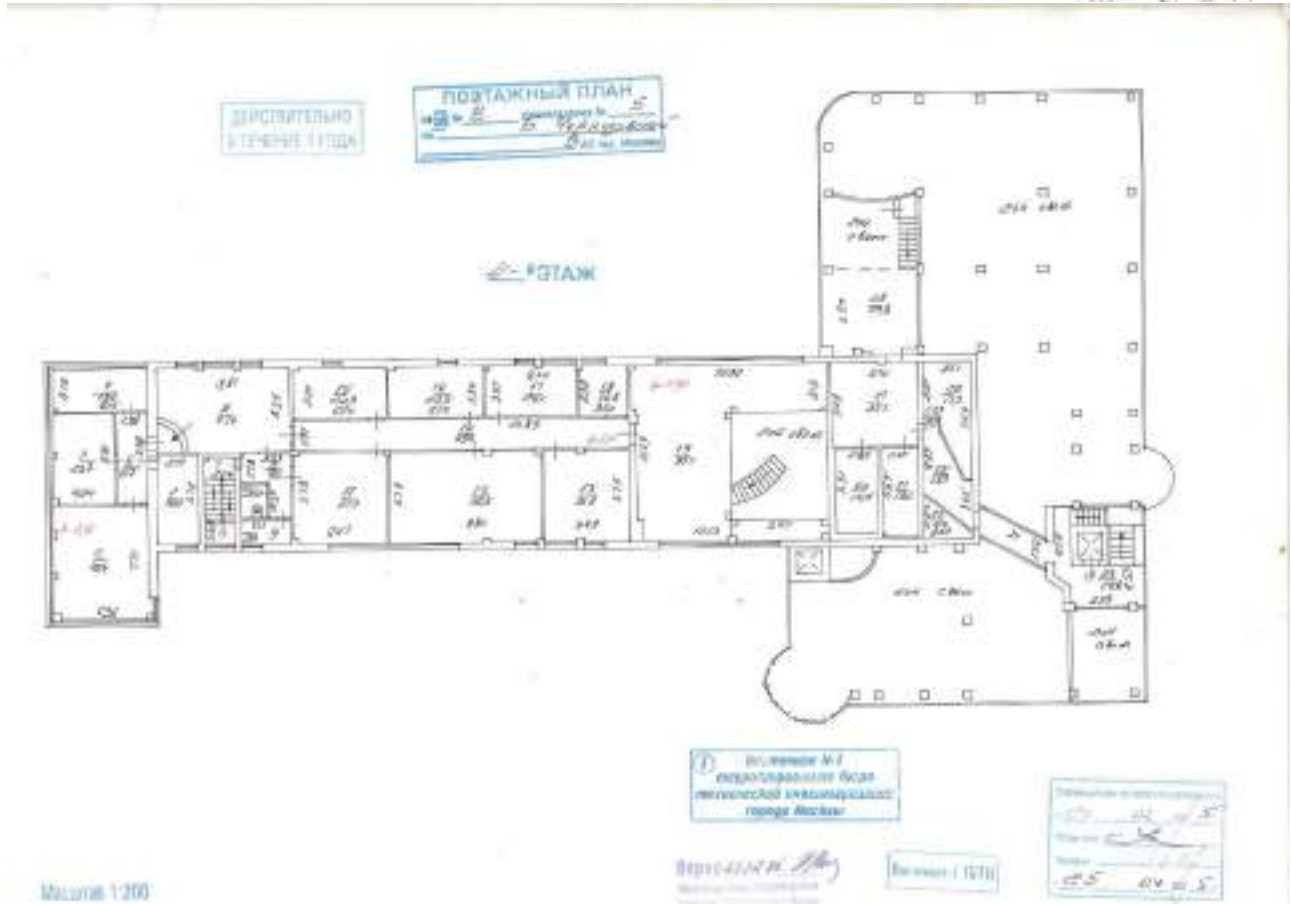
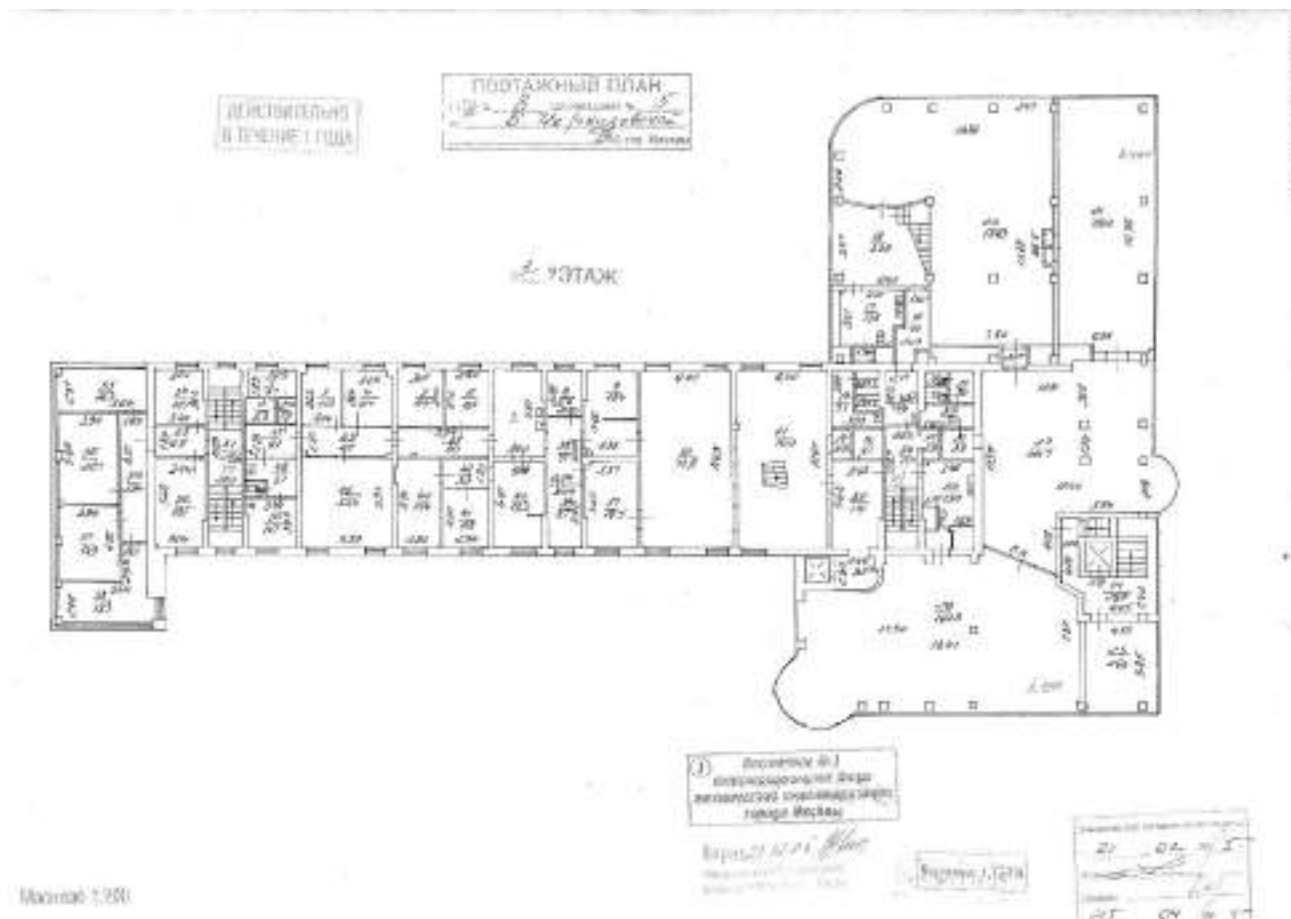
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		ДОКУМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ	
Сторона: Инициатор государственной регистрации		ДОКУМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ	
Инициатор: Инициатор государственной регистрации		Инициатор: Инициатор государственной регистрации	
РОБОДМТ		Инициатор: Инициатор государственной регистрации	
Инициатор: Инициатор государственной регистрации		Инициатор: Инициатор государственной регистрации	

Лист 3	
Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 2
Лист № 4 раздела 2	Лист № 5 раздела 2
15.05.2020, М-8УИИ-001/2016-70880/001	
Кадастровый номер: 77:03-0040203:5480	
Сведения об управлении делами и о деловом управлении делами, связанных с делами:	данные отсутствуют
Сведения о деятельности, которая осуществляется в отношении объектов, находящихся в собственности:	
Сведения о деятельности, связанной с деятельностью в отношении объектов, находящихся в собственности:	
Сведения о деятельности, связанной с деятельностью в отношении объектов, находящихся в собственности:	
6. Сведения о наличии или отсутствии требований:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии или отсутствии требований:	данные отсутствуют
8. Сведения о наличии или отсутствии требований:	данные отсутствуют
9. Сведения о наличии или отсутствии требований:	данные отсутствуют
10. Сведения о наличии или отсутствии требований:	данные отсутствуют
11. Сведения о наличии или отсутствии требований:	данные отсутствуют
12. Сведения о наличии или отсутствии требований:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ	
Содержит: 10282/0626	
ПОДПИСАТЕЛЬ	
Содержит: 10282/0626	







Обложка формы № 22

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>5</u> корп. (стр.) № <u>8</u>
	по <u>Большой Чернышевской ул.</u>
Строительный адрес	по _____
	<u>ВАО</u> округа г. Москвы
	Наименование объекта _____
	Административный округ _____
	Наименование микрорайона или городского проезда _____
	микрорайон № _____ корпус № _____ секции №№ _____

Заказчик _____

Владелец _____

Здание построено по проекту _____

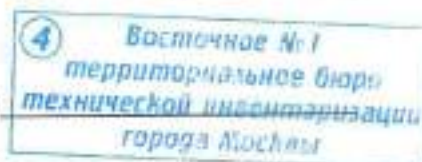
Экспликация составлена по состоянию на 11.06.2005
(дата обмера)

Экспликацию составил [подпись]

проверил [подпись]

Зам. начальника ТБТИ

Штамп ТБТИ



Восточное N 1 ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Выс-ота
			всего	основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
п	1	класс	64,1	64,1		учрежд.			284
	1a	шкаф встроенный	0,9		0,9	учрежд.			
	1б	шкаф встроенный	1,4		1,4	учрежд.			
	2	пом. подсобное	4,3		4,3	учрежд. +			
	3	пом. подсобное	6,0		6,0	учрежд. +			
	4	коридор	4,7		4,7	учрежд.			
	5	пом. подсобное	15,1		15,1	учрежд. +			
	6	пом. подсобное	7,3		7,3	учрежд.			
	7	пом. подсобное	3,6		3,6	учрежд.			
	8	коридор	9,8		9,8	учрежд.			
	9	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
	10	коридор	3,8		3,8	учрежд.			
	11	кабинет	14,9	14,9		учрежд.			
	12	коридор	5,2		5,2	учрежд.			
	13	кабинет	20,0	20,0		учрежд.			
	14	коридор	8,7		8,7	учрежд.			
	15	кабинет	25,9	25,9		учрежд.			
	16	кабинет	10,7	10,7		учрежд.			
	17	кабинет	30,4	30,4		учрежд.			
	18	пом. подсобное	9,7		9,7	учрежд.			
	19	душевая	0,9		0,9	учрежд.			
	20	кабинет	13,8	13,8		учрежд.			
	21	пом. подсобное	6,5		6,5	учрежд.			
	22	пом. подсобное	5,6		5,6	учрежд.			
	23	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	24	лестница	24,6		24,6	учрежд.			
	25	прочие	13,4		13,4	прочая			

Помещ. 285,7

Итого	по помещению	323,7	191,1	132,6				
-----	Нежилые всего	323,7	191,1	132,6				
	в т.ч. Учрежденные	310,3	191,1	119,2				
	Прочие	13,4		13,4				
Площадь с летними		323,7	216,5					

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 2

Помещение N II Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
п	1	пом.подсобное	11,3		11,3	учрежд. +			253
	2	пом.подсобное	56,8		56,8	учрежд. +			253
	3	пом.подсобное	18,2		18,2	учрежд. +			253
	4	пом.подсобное	40,1		40,1	учрежд. +			253
	5	пом.подсобное	10,3		10,3	учрежд. +			253
	6	коридор	4,3		4,3	учрежд.			253
	7	пом.подсобное	13,8		13,8	учрежд. +			253
	8	коридор	16,3		16,3	учрежд.			253
	9	пом.подсобное	3,7		3,7	учрежд.			253
	10	коридор	7,0		7,0	учрежд.			223
	11	пом.подсобное	14,6		14,6	учрежд. +			234
	12	пом.подсобное	8,7		8,7	учрежд. +			253
	13	коридор	12,7		12,7	учрежд.			414
	14	коридор	4,4		4,4	учрежд.			253
	15	пом.подсобное	9,4		9,4	учрежд. +			253
	16	пом.подсобное	5,7		5,7	учрежд. +			253
	17	коридор	11,7		11,7	учрежд.			253
	18	пом.подсобное	7,7		7,7	учрежд.			253
	19	коридор	3,6		3,6	учрежд.			253
Итого по помещению			260,3		260,3				
----- Нежилые всего			260,3		260,3				
в т.ч. Учрежденческие			260,3	188,9	260,3				
Площадь с летними			260,3						

Помещение N III Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
п	1	пом.тех.эконом.	16,7	16,7		прочая +			246
	2	кабинет	30,7	30,7		учрежд.			
	3	холл	81,8		81,8	учрежд.			
	4	кабинет	33,4	33,4		учрежд.			
	5	кабинет	49,6	49,6		учрежд.			
	6	прочее	25,9	25,9		прочая —			
	7	прочее	36,1	36,1		прочая —			
	8	кабинет	28,7	28,7		учрежд.			
	9	коридор	9,3		9,3	учрежд.			
Итого по помещению			312,2	221,1	91,1				
----- Нежилые всего			312,2	221,1	91,1				
в т.ч. Учрежденческие			233,5	142,4	91,1				
Прочие			78,7	78,7					
Площадь с летними			312,2	159,1					

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 3

Показания N IV Тип: Учрежденные
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пом.подсобное	62,0		62,0	учрежд.	+		183
	2	пом.подсобное	28,3		28,3	учрежд.	+		183
	3	пом.подсобное	4,9		4,9	учрежд.	+		183
	4	душевая	4,2		4,2	учрежд.			183
	5	пом.подсобное	13,0		13,0	учрежд.			180
	6	пом.подсобное	66,7		66,7	учрежд.			182
	7	лестница	14,9		14,9	учрежд.			182
	8	пом.подсобное	8,2		8,2	учрежд.			182
Итого по помещению			202,2		202,2				
----- Нежилые всего			202,2		202,2				
в т.ч. Учрежденные			202,2		202,2				
Площадь с летними			202,2	95,2					

Итого по этажу п	1098,4	412,2	686,2				
----- Нежилые всего	1098,4	412,2	686,2				
в т.ч. Учрежденные	1006,3	333,5	672,8				
Прочие	92,1	78,7	13,4				
Площадь с летними	1098,4	659,7(полужил)					

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 4

Помещение N V Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 21.02.2005

1-25

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			526
	2	кабинет	15,5	15,5		учрежд.			
	3	кабинет	8,3	8,3		учрежд.			
	3а	шкаф встроенный	0,1	0,1		учрежд.			
	4	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
	5	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
	6	кабинет	18,7	18,7		учрежд.			
	7	электрощитовая	8,2	8,2		прочая			
	8	коридор	7,1		7,1	учрежд.			
	9	кабинет	18,7	18,7		учрежд.			
	10	пом. подсобное	7,6		7,6	учрежд.			
	11	кабинет	19,2	19,2		учрежд.			
	12	кабинет	21,8	21,8		учрежд.			
	13	уборная	2,8		2,8	учрежд.			
	14	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	15	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	16	умывальная	5,0		5,0	учрежд.			
	17	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	18	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	19	умывальная	5,7		5,7	учрежд.			
	20	зал операционный	364,4	364,4		учрежд.			
	21	коридор	12,7		12,7	учрежд.			
	22	лестница	7,5		7,5	учрежд.			
	23	касса	4,7	4,7		учрежд.			
	24	касса	4,5	4,5		учрежд.			
	25	касса	4,5	4,5		учрежд.			
	26	касса	4,4	4,4		учрежд.			
	27	коридор	9,3		9,3	учрежд.			
	28	касса	4,2	4,2		учрежд.			
	29	касса	3,5	3,5		учрежд.			
	30	служебное	29,6	29,6		учрежд.			
	31	лифт	2,4		2,4	учрежд.			
	32	холл	21,4		21,4	учрежд.			
	33	холл	30,6		30,6	учрежд.			
	34	вестибюль	129,6		129,6	учрежд.			
	35	лестница	18,3		18,3	учрежд.			
	36	коридор	7,4		7,4	учрежд.			
	37	лифт	2,6		2,6	учрежд.			
	38	тамбур	9,0		9,0	учрежд.			
	39	холл	26,2		26,2	учрежд.			
	40	лестница	12,5		12,5	учрежд.			
	41	комната охраны	9,9		9,9	учрежд.			
	42	пом. подсобное	2,2		2,2	учрежд.			
	43	пом. подсобное	2,8		2,8	учрежд.			
	44	коридор	4,3		4,3	учрежд.			
	45	коридор	3,4		3,4	учрежд.			
	46	коридор	3,1		3,1	учрежд.			
	47	коридор	13,1		13,1	учрежд.			
	48	кабинет	34,4	34,4		учрежд.			
	49	кабинет	20,4	20,4		учрежд.			
	50	вестибюль	21,2		21,2	учрежд.			
	51	коридор	6,8		6,8	учрежд.			
	52	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 5

Помещение N V Тип: Учредительские

(продолжение)

Этаж	NN конт.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
53		тамбур	2,2		2,2	учред.			
54		пом. подсобное	4,9		4,9	учред.			
55		коридор	7,1		7,1	учред.			
56		уборная	8,7		8,7	учред.			
57		уборная	1,4		1,4	учред.			
58		уборная	1,3		1,3	учред.			
59		кабинет	16,4	16,4		учред.			
60		коридор	5,9		5,9	учред.			
61		коридор	13,5		13,5	учред.			
62		коридор	8,7		8,7	учред. +			
63		кабинет	20,9	20,9		учред.			
64		коридор	3,8		3,8	учред.			
65		коридор	8,6		8,6	учред.			
66		кабинет	10,3	10,3		учред.			
67		уборная	7,5		7,5	учред.			
68		уборная	1,5		1,5	учред.			
69		коридор	1,8		1,8	учред.			
70		умывальная	6,5		6,5	учред.			
71		коридор	4,1		4,1	учред.			
72		коридор	2,3		2,3	учред.			
73		лестница	27,7		27,7	учред.			
74		кабинет	11,7	11,7		учред.			
75		кабинет	31,1	31,1		учред.			
76		кабинет	10,3	10,3		учред.			
77		кабинет	14,2	14,2		учред.			
78		кабинет	17,3	17,3		учред.			
79		уборная	3,5		3,5	учред.			
80		уборная	4,3		4,3	учред.			
81		кабинет	18,8	18,8		учред.			
82		коридор	11,5		11,5	учред.			
83		коридор	5,8		5,8	учред.			
84		коридор	3,9		3,9	учред.			
85		коридор	2,4		2,4	учред.			
86		вестибиль	89,2		89,2	учред. +			
Итого	по помещению		1410,9	782,3	628,6				
-----	Нежилые всего		1410,9	782,3	628,6				
	в т.ч. Учредительские		1402,7	774,1	628,6				
	Прочие		8,2	8,2					
Площадь с летними			1410,9	894,5					

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 6

Помещение N VI Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Этаж	Конт.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	лестница	9,8		9,8	учрежд.			526
Итого по помещению			9,8		9,8				
----- Нежилые всего			9,8		9,8				
в т.ч. Учрежденные			9,8		9,8				
Площадь с летними			9,8						
Итого по этажу 1			1420,7	782,3	638,4				
----- Нежилые всего			1420,7	782,3	638,4				
в т.ч. Учрежденные			1412,5	774,1	638,4				
Прочие			8,2	8,2					
Площадь с летними			1420,7	894,5					

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.6

2 эт

стр. 7

Помещение N VII Тип: Управленческие
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	12,0	12,0		учрежд.			526
	2	кабинет	22,0	22,0		учрежд.			
	3	кабинет	22,1	22,1		учрежд.			
	4	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			
	5	электрощитовая	4,1	4,1		прочая	—		
	6	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			
	7	кабинет	22,8	22,8		учрежд.			
	8	кабинет	33,6	33,6		учрежд.			
	9	уборная	2,7		2,7	учрежд.			
	10	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	11	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	12	умывальная	5,1		5,1	учрежд.			
	13	кабинет	21,6	21,6		учрежд.			
	14	кабинет	22,6	22,6		учрежд.			
	15	кабинет	25,8	25,8		учрежд.			
	16	коридор	121,8		121,8	учрежд.			
	17	кабинет	28,7	28,7		учрежд.			
	18	кабинет	73,8	73,8		учрежд.			
	19	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	20	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	21	умывальная	3,0		3,0	учрежд.			
	22	умывальная	4,3		4,3	учрежд.			
	23	коридор	6,5		6,5	учрежд.			
	24	вестибиль	169,5		169,5	учрежд.	+		
	25	пом. подсобное	9,8		9,8	учрежд.			
	26	коридор	29,5		29,5	учрежд.			
	27	венткамера	18,8	18,8		прочая	—		
	28	лестница	25,5		25,5	учрежд.			
	29	коридор	3,9		3,9	учрежд.			
	30	коридор	2,2		2,2	учрежд.			
	31	кабинет	18,8	18,8		учрежд.			
	32	тамбур	2,0		2,0	учрежд.	+		
	33	кабинет	33,1	33,1		учрежд.			
	34	кабинет	35,1	35,1		учрежд.			
	35	коридор	10,2		10,2	учрежд.			
	36	коридор	5,7		5,7	учрежд.			
	37	кабинет	18,6	18,6		учрежд.			
	38	кабинет	8,3	8,3		учрежд.			
	39	коридор	11,9		11,9	учрежд.			
	40	коридор	6,4		6,4	учрежд.			
	41	кабинет	18,6	18,6		учрежд.			
	42	кабинет	35,5	35,5		учрежд.			
	43	коридор	11,7		11,7	учрежд.			
	44	кабинет	32,2	32,2		учрежд.			
	45	коридор	14,3		14,3	учрежд.			
	46	уборная	7,4		7,4	учрежд.			
	47	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	48	уборная	1,8		1,8	учрежд.			
	49	умывальная	6,3		6,3	учрежд.			
	50	коридор	4,2		4,2	учрежд.			
	51	коридор	2,2		2,2	учрежд.			
	52	кабинет	18,8	18,8		учрежд.			
	53	кабинет	35,6	35,6		учрежд.			

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 8

Помещение N VII Тип: Учрежденческие

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
	54	кабинет	64,6	64,6		учрежд.			
	55	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
	56	коридор	3,9		3,9	учрежд.			
	57	коридор	2,3		2,3	учрежд.			
	58	лестница	25,7		25,7	учрежд.			
Итого по помещению			1169,0	662,0	507,0				
----- Нежилые всего			1169,0	662,0	507,0				
в т.ч. Учрежденные			1146,1	639,1	507,0				
Прочие			22,9	22,9					
Площадь с летними			1169,0						
Итого по этажу 2			1169,0	662,0	507,0				
----- Нежилые всего			1169,0	662,0	507,0				
в т.ч. Учрежденные			1146,1	639,1	507,0				
Прочие			22,9	22,9					
Площадь с летними			1169,0	810,6					

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

3 эт

стр. 9

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 21.02.2005.

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	пом.подсобное	5,7		5,7	учрежд. +			526
	2	пом.подсобное	3,3		3,3	учрежд. +			526
	2а	коридор	1,9		1,9	учрежд. +			526
	3	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			526
	4	кабинет	11,7	11,7		учрежд.			526
	5	кабинет	11,4	11,4		учрежд.			526
	6	кабинет	10,4	10,4		учрежд.			526
	7	кухня	10,4	10,4		общепит			526
	8	пом.подсобное	6,6		6,6	учрежд.			526
	9	пом.подсобное	18,4		18,4	общепит +			526
	10	комн.приема лиц	71,9	71,9		общепит			526
	11	комн.приема лиц	70,0	70,0		общепит			526
	12	коридор	2,2		2,2	общепит			526
	13	умывальная	7,1		7,1	общепит			526
	14	коридор	4,1		4,1	общепит			526
	15	уборная	1,4		1,4	общепит			526
	16	уборная	2,2		2,2	общепит			526
	17	пом.подсобное	13,5		13,5	учрежд.			526
	17а	душевая	1,0		1,0	учрежд.			526
	18	кабинет	33,9	33,9		учрежд.			526
	19	коридор	7,3		7,3	учрежд.			526
	20	кабинет	156,3	156,3		учрежд.			526
	20а	тамбур	2,4		2,4	учрежд.			526
	21	кабинет	102,2	102,2		учрежд.			449
	22	тамбур	0,6		0,6	учрежд.			526
	23	зал заседаний	121,7	121,7		учрежд.			526
	24	холл	29,0		29,0	учрежд.			526
	25	кабинет	26,4	26,4		учрежд.			526
	26	зал конференций	162,3	162,3		учрежд.			526
	27	уборная	3,0		3,0	учрежд.			526
	28	уборная	1,2		1,2	учрежд.			526
	29	уборная	1,1		1,1	учрежд.			526
	30	умывальная	5,0		5,0	учрежд.			526
	31	коридор	3,9		3,9	учрежд.			526
	32	пом.подсобное	15,0		15,0	учрежд. +			526
	33	коридор	2,3		2,3	учрежд.			526
	34	лестница	17,7		17,7	учрежд.			526
	35	коридор	19,1		19,1	учрежд.			526
	35а	коридор	7,1		7,1	учрежд.			526
	36	коридор	7,9		7,9	учрежд.			526
	37	пом.подсобное	18,5		18,5	общепит +			526
	38	пом.подсобное	9,7		9,7	общепит			526
	39	пом.подсобное	8,7	8,7		общепит			526
	40	пом.подсобное	18,3	18,3		общепит			526
	41	пом.подсобное	11,8	11,8		общепит			526
	42	пом.подсобное	5,3		5,3	общепит +			526
	43	коридор	11,1		11,1	учрежд.			526
	44	столовая	17,4	17,4		общепит			526
	45	коридор	11,7		11,7	учрежд.			526
	46	кабинет	35,5	35,5		учрежд.			526
	47	коридор	6,2		6,2	учрежд.			526
	48	умывальная	5,7		5,7	учрежд.			526
	49	уборная	1,0		1,0	учрежд.			526

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 10

Помещение N VIII Тип: Учрежденческое

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
50		пом.подсобное	10,7		10,7	учрежд.			526
51		лестница	25,6		25,6	учрежд.			526
52		кабинет	19,1	19,1		учрежд.			526
53		коридор	6,5		6,5	учрежд.			526
54		кабинет	12,1	12,1		учрежд.			526
55		кабинет	14,3	14,3		учрежд.			526
56		кабинет	22,7	22,7		учрежд.			526
57		кабинет	18,9	18,9		учрежд.			526
58		кабинет	18,3	18,3		учрежд.			526
59		коридор	13,4		13,4	учрежд.			526
Итого по помещению			1312,1	996,7	315,4				
----- Нежилые всего			1312,1	996,7	315,4				
в т.ч. Учрежденческие			1034,7	788,2	246,5				
Обществен.питания			277,4	208,5	68,9				
Площадь с летними			1312,1						
Итого по этажу 3			1312,1	996,7	315,4				
----- Нежилые всего			1312,1	996,7	315,4				
в т.ч. Учрежденческие			1034,7	788,2	246,5				
Обществен.питания			277,4	208,5	68,9				
Площадь с летними			1312,1	1064,8					

По адресу: Большая Черкизовская ул., 5, кор.8

стр. 11

Помещение N IX Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 21.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Выс-ота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	комн. для отдыха	16,0		16,0	учрежд.	+		294
	2	кабинет	46,4	46,4		учрежд.			291
	3	кабинет	23,7	23,7		учрежд.			291
	4	кабинет	19,0	19,0		учрежд.			291
	5	коридор	11,7		11,7	учрежд.			291
	6	кабинет	47,4	47,4		учрежд.			291
	7	лестница	11,6		11,6	учрежд.			291
	8	коридор	9,6		9,6	учрежд.			291
	9	уборная	4,9		4,9	учрежд.			291
	10	уборная	3,5		3,5	учрежд.			291
	11	кабинет	37,0	37,0		учрежд.			291
	12	кабинет	56,3	56,3		учрежд.			291
	13	кабинет	31,8	31,8		учрежд.			291
	14	коридор	43,0		43,0	учрежд.			335
	15	кабинет	20,3	20,3		учрежд.			291
	16	кабинет	20,5	20,5		учрежд.			291
	17	кабинет	20,1	20,1		учрежд.			291
	18	кабинет	10,8	10,8		учрежд.			291
	19	комн. приема лиц	97,7	97,7		общепит			290
	20	пом. подсобное	14,5		14,5	учрежд.	+		291
	21	пом. подсобное	13,6		13,6	учрежд.	+		291
	22	пом. подсобное	4,2		4,2	учрежд.	+		291
	23	холл	29,8		29,8	учрежд.			291
	24	коридор	8,9		8,9	учрежд.			291
	25	коридор	13,3		13,3	учрежд.			291
	26	пом. подсобное	17,3		17,3	учрежд.			291
	27	холл	32,2		32,2	учрежд.	+		291
	28	холл	29,8		29,8	учрежд.	+		291
Итого по помещению			694,9	431,0	263,9				
----- Нежилые всего			694,9	431,0	263,9				
в т.ч. Учрежденные			597,2	333,3	263,9				
Обществ. питания			97,7	97,7					
Площадь с летними			694,9						
Итого по этажу 4			694,9	431,0	263,9				
----- Нежилые всего			694,9	431,0	263,9				
в т.ч. Учрежденные			597,2	333,3	263,9				
Обществ. питания			97,7	97,7					
Площадь с летними			694,9	534,1					

По адресу: Большая Черкизская ул., 5, кор.В

стр. 12

Итого	по зданию	5695,1	3284,2	2410,9				
-----	Всего	5695,1	3284,2	2410,9				
в т.ч.	Учрежденческое	5196,8	2868,2	2328,6				
	Общественное	375,1	306,2	68,9				
	Прочие	123,2	109,8	13,4				
Площадь с летними		5695,1	3966,7					

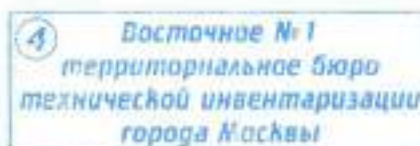
Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Экспликация на 12 страницах

26.12.2005 г.

Исполнитель

Кудряшова Ю.С.



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке

№	M	-	0	3	-	0	6	2	7	3	8
(Номер договора)											
2	1	0	6	2	0	2	4				
(Число)				(Месяц)		(Год)					
77:03:0003023:5490											
(Кадастровый №)											
03/01/00325											
(Условный №)											

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» и доверенности от 15 декабря 2023 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-п/77-2023-21-128, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Чугуевской Ирины Сергеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» от 13 июня 2024 г. № 33-5-72663/24-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1 Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 9 201 (девять тысяч двести один) кв. м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:03:0003023:5490,

имеющий адресный ориентир: **Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, земельный участок 14**, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации нежилого здания в соответствии с установленным видом разрешенного использования Участка.

1.2. Передача Участка по Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.4. На Участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0003023:1063 общей площадью 5 695,1 кв. м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, дом 14, принадлежащее на праве общей долевой собственности Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «КОВЧЕГ» (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16 июля 2024 г. № КУВИ-001/2024-184804336; запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05 марта 2010 г. № 77-77-12/005/2010-422), переданное в доверительное управление АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16 июля 2024 г. № КУВИ-001/2024-184804336; запись в Едином государственном реестре недвижимости от 10 октября 2023 г. № 77:03:0003023:1063-77/051/2023-18).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **13 июня 2073 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата Арендатору начисляется с даты присвоения Договору **учетного номера**, вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанным относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 05 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при

заключении Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в приложении к Договору. Приложение является составной и неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункты 3.2 и 3.4 Договора) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо иным способом, установленным условиями Договора, или сделано Арендодателем через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Участок предоставляется без права возведения, установки (размещения), монтажа временных и капитальных зданий и сооружений, а также объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

4.3. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на движимые и недвижимые объекты, расположенные на Участке.

4.4. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной приложением к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и/или законодательством порядке.

4.5. Арендатор обязан обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Арендатор обязан обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

4.7. Арендатор вправе использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4.8. На Участке запрещается строительство, создание, в том числе путем реконструкции, переоборудования, перепланировки апартаментов (помещений/групп помещений, предназначенных и/или используемых для временного проживания людей), а также их продажа и/или эксплуатация, за исключением объектов, созданных в соответствии с градостроительной и разрешительной документацией.

4.9. Запрещается использование Участка не в соответствии с установленными видами разрешенного использования.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном Договором, правовыми актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.3. Не позднее чем за три месяца до истечения срока действия Договора по письменному заявлению, направленному Арендодателю, заключить на новый срок Договор на согласованных условиях.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и города Москвы.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия Договора.

5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.2.4. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.5. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора субаренды.

5.2.6. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.7. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.2.8. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.9. Письменно в 10-дневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.2.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

5.2.11. Соблюдать запрет на строительство, создание, в том числе путем реконструкции, переоборудования, перепланировки, апартментов (помещений/групп помещений, предназначенных и/или используемых для временного проживания людей), а также их продажу и/или эксплуатацию. В случае нарушения установленного настоящим пунктом запрета лицо, контролирующее Арендатора, и/или осуществляющее управление Арендатором, может быть привлечено к ответственности, предусмотренной действующим законодательством, в том числе Уголовным кодексом Российской Федерации.

5.2.12. Соблюдать запрет на использование Участка не в соответствии с установленными видами разрешенного использования.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и/или не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования, либо несоблюдения целевого назначения предоставления Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В 10-дневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

6.2.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или Договором. Возврат Участка может производиться

по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и Договором.

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены Стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по Договору.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемого Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по Договору.

8.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским

законодательством Российской Федерации.

8.6. При неизменности лица на стороне Арендатора материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору предъявляются к АО «ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» и оплачиваются АО «ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» за счет собственных средств.

8.7. В случае использования Арендатором Участка для целей эксплуатации/продажи апартаментов (помещений/групп помещений, предназначенных и/или используемых для временного проживания людей) Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере, равном удельному показателю кадастровой стоимости (земельные участки под объектами, предназначенными для временного проживания) $\times S$ Участка $\times 20\%$).

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы, или суде общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований, копий исковых заявлений и процессуальных судебных документов, а также иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора Сторонами осуществляется путем направления писем следующими способами.

Арендатор:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе 11 Договора;

- в Электронную приемную на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru (получатель «Департамент городского имущества города Москвы»).

Арендодатель:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе 11 Договора;

- в личный кабинет Арендатора на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru;

- электронным отправлением по адресам электронной почты Арендатора, указанным в разделе 11 Договора.

Арендатор подтверждает наличие доступа к личному кабинету на официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, который идентифицируется по ИНН, для получения сообщений, документов в электронном виде.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований, копий исковых заявлений и процессуальных судебных документов, а также иных юридически значимых сообщений, одним из указанных

способов является надлежащим и достаточным способом, подтверждающим доставку (при направлении в личный кабинет Арендатора на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru сообщения считаются доставленными и полученными Арендатором с момента доставки в личный кабинет).

Доказательства направления почтовых отправлений писем хранит Сторона, направившая корреспонденцию.

10. ПРОЧНЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих Договор.

Приложения к Договору:

– расчет арендной платы.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»
ИНН/КПП 7825107082/770501001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7825107082/770501001 ОКПО 47923077
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 115172, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Большие Каменщики, д. 9, стр. С
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 115172, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Большие Каменщики, д. 9, стр. С
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40701810600000004453
в ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва	в «Газпромбанк» (Акционерное общество)
Лицевой счет № 03100643000000017300	Корреспондентский счет № 30101810200000000823
БИК 004525988	БИК 044525823
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8 (812) 955-23-71 E-mail: irina.chuguevskaia@spbcmc.ru

Личный кабинет на портале www.mos.ru идентифицируется по ИНН.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор составлен в форме электронного документа.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ Д.В. Романов

От Арендатора:

Генеральный директор АО «ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

_____ И.С. Чугуевская

Приложение к Договору
аренды земельного участка
от «21» июня 2024 г.
№ М-03-062738

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-03-062738-001

Арендатор: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Адрес Участка: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, улица Малая Черкизовская, земельный участок 14

Кадастровый номер: 77:03:0003023:5490

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	9 201
1.2. Кадастровая стоимость Участка с 01.01.2023*	руб.	170 739 644,64
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	2 561 094,67

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: УФК по г. Москве

(Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)

ИНН 7705031674, КПП 770301001

Наименование Банк получателя платежа: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва

БИК получателя 004525988 Поле 101 платежного поручения 08

Счет банка получателя 40102810545370000003

Счет получателя 03100643000000017300

КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 316 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ____ квартал ____ года

ФЛС № М-03-062738-001 * НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных
и земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы

_____ Д.В. Романов

От Арендатора:

Генеральный директор
АО «ЦЕНТРАЛЬНАЯ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»
Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом
недвижимости «КОВЧЕГ»

_____ И.С. Чугуевская

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:
 Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы
[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация:
 ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
 Должность подписанта:
 Заместитель начальника Управления
 Подписант:
 Романов Дмитрий Викторович
 Дата и время подписания документа:
 18.07.2024 10:48:05
[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 2

Организация:
 АО "ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"
 Должность подписанта:
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 Подписант:
 ЧУГУЕВСКАЯ ИРИНА СЕРГЕЕВНА
 Дата и время подписания документа:
 07.08.2024 14:35:44
[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат:	3e1b1a046b0dc2fb1a071a0368006
Владелец:	Романов Дмитрий Викторович
Действителен:	с 03.06.2024 по 27.08.2025
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат:	40601a004a9ecf596405037a65a876d9
Владелец:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"
Действителен:	с 06.03.2024 по 06.12.2037
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

Копия электронного заявления
 Форма для печати

Приложение

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495) 771-7777, факс: (499) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, <http://www.mos.ru/dgi>
ОКПО 16412348, ОГРН 1037730510423,
ИНН/КПП 770903167/770901001

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ"

УЛ. БОЛЬШИЕ КАМЕНЩИКИ, ДОМ 9,
СТР. С, Г. МОСКВА, 115172

24.12.2024 № 33-6-820654/24-(0)-1

на № _____ от _____



УВЕДОМЛЕНИЕ

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) настоящим уведомляет об изменении кадастровой стоимости с 01.01.2025 и, соответственно, размера годовой арендной платы по договору аренды от 21.06.2024 № М-03-062738 (ФЛС № М-03-062738-001) на земельный участок по адресу: Малая Черкизовская улица, 3/У 14 в связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных распоряжениями Департамента от 29.10.2024 № 177470 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2024 г.» и от 03.12.2024 № 214856 «Об утверждении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2024 г.».

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м	9201.00/ 9201.0
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	182670949.38
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
Годовая арендная плата с 01.01.2025	руб.	2740064.24

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата платежей за 1 квартал 2025 года будет произведена до 31.03.2025, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены в разделе «Деятельность» – «Арендная плата за землю и недвижимость» – «Банковские реквизиты» на странице Департамента на официальном портале Мэра и Правительства Москвы <https://www.mos.ru/dgi/> (далее – Портал).

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТРАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

Дополнительно информируем, что на Портале в разделе «Услуги – Сервис сверки

финансово-лицевых счетов» можно получить детализацию сведений в электронном виде о начислениях и поступивших платежах, а также запросить выписку по финансово-лицевому счету договора.

Если необходимы разъяснения по вопросам сверки финансово-лицевых счетов, вы можете воспользоваться онлайн-консультацией. Детальную информацию можно найти на Портале в разделе «Услуги – Запись на консультацию и личный прием в онлайн-формате – Записаться на консультацию – «Сверка расчетов по договорам аренды или купли-продажи объекта недвижимости (нежилого помещения) и земельного участка».

На Портале можно настроить автоплатеж. Сумма к оплате будет автоматически списываться при выставлении счета. Дополнительную информацию по автоплатежу можно найти на Портале в разделе «Инструкции – Деньги – Как настроить автоплатежи на mos.ru».

Начальник Управления
экономики Департамента
городского имущества города
Москвы



И.В. Мишин

Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на официальный портал Мэра и Правительства Москвы в раздел «Услуги – Сервис проверки финансово-лицевых счетов»



Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на официальный портал Мэра и Правительства Москвы на страницу поиска по онлайн-консультации



Создано автоматически

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
№КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13
нежилых помещений**

г. Москва

«21» ноября 2011 года.

Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТИС-Инвест» (ОГРН 1057746027767, ИНН7725529468, КПП770801001) Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702), именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Кучинского Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания» (ОГРН1057748596993, ИНН7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Президента Колесниковой Людмилы Анатольевны, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности сторона, заключили настоящий Договор аренды №КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13 нежилых помещений (далее по тексту **Договор**) о следующем:

Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В Договоре все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

1.1. «**Акт приема-передачи нежилых помещений**» - документ, подтверждающий факт передачи Помещений от Арендодателя к Арендатору, Приложение №2 к Договору.

1.2. «**Арендатор**» - лицо, осуществляющее возмездное пользование Помещениями на основании Договора и исполняющее обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ, а именно Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания» (ОГРН1057748596993, ИНН7718562760, КПП 771801001), имеющее место нахождения: 107061, г.Москва, ул. Черкизовская Б., д.5, корпус 8.

1.3. «**Арендодатель**» - Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТИС-Инвест» (ОГРН 1057746027767, ИНН7725529468, КПП770801001), имеющее место нахождения: 107140, г.Москва, ул. Русаковская, д.13 - Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОВЧЕГ», предоставляющее Арендатору Помещения в возмездное пользование.

1.4. «**Арендная плата**» - ежемесячная плата Арендатора Арендодателю за пользование Помещениями в течение Срока Аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты ежемесячной арендной платы определены в ст. 3 Договора.

1.5. «**Договор**» - настоящий документ, Договор аренды №КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13 нежилых помещений, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещений, совершенное Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия и зарегистрированы в установленном порядке.

1.6. «**Здание**» - нежилое здание, включающее в себя арендуемые Помещения, с условным номером № 13121, инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1497/2 (02103795), площадью 5695,1 кв.м., находящемся по адресу: город Москва, ул. Б. Черкизовская, дом 5, корпус 8, в том числе инженерное обеспечение здания (далее по тексту **Инженерное обеспечение Здания**) включающее:

Санитарно-технические устройства: холодное водоснабжение (водопроводный ввод №19595), тепловые сети ввода, ИТП (индивидуальный тепловой пункт с системой отопления и ГВС), узел учета тепловой энергии (проект №463 от 13.07.2004г) с теплосчетчиком ВИС-ТМ74234, канализация: *Электроустановка:* вводные устройства №116141, 116142, подключенные к трансформаторной подстанции №23424 кабельными линиями (2КЛ (АПазБ6Шн-1(4х185) L=215м; 2КЛ АПазБ6Шн-1 (4х185) L=145м), узлы учета электроэнергии, а также вентиляция (центральная), кондиционирование (центральное), 2 лифта (пассажирский лифт Монолит изготовлен «MONITOR S.p.a.» /Италия с заводским номером 239152, зарегистрирован «14» февраля 2005 года в Управлении Московского округа Госгортехнадзора России рег.номер №156048 и пассажирский лифт Монолит изготовлен «MONITOR S.p.a.» /Италия с заводским номером №239153, зарегистрирован «14» февраля 2005 года в Управлении Московского округа Госгортехнадзора России рег.номер 156049.

1.7. «**Помещения**» - арендуемые по Договору нежилые помещения, указанные в кадастровом паспорте помещения от 18.11.2011, имеющие инвентарный номер 1497/2 (02103795-0002-0005,0007-0008).

Арендодатель _____ Арендатор _____ 1 из 9 стр

0009) с общей площадью 3514,2 кв.м. и в Списке арендуемых нежилых помещений в Приложении №1 к Договору, расположенные в подвале, на 1,2,3 и 4 этажах в Здании, а также включая всё относящееся к Зданию инженерное обеспечение.

1.8. «Коммерческая деятельность» — деятельность Арендатора, предусмотренная учредительными документами Арендатора, осуществляемая в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов и учреждений.

1.9. «Коммерческая площадь Помещений» - общая площадь Помещений в Здании, передаваемых в аренду по Договору от Арендодателя к Арендатору в размере 3514,2 кв.м.(три тысячи пятьсот четырнадцать целых и два десятых квадратных метров).

1.10. «Начало Срока Аренды» - Дата подписания Акта приемки-передачи нежилых помещений при условии наличия государственной регистрации Договора.

1.11. «Срок Аренды» - период, в течение которого Арендатор за Арендную плату пользуется предоставленными ему Помещениями в порядке и на условиях, установленных Договором, продолжительностью начиная с Начала Срока Аренды до «31» декабря 2016 года включительно.

1.12. «Срок Договора» или «Срок действия Договора» - период, включающий в себя два периода: 1) период с даты заключения Договора (даты государственной регистрации Договора) и до Начала Срока Аренды; и 2) период, включающий в себя Срок Аренды.

1.13. «Неотделимые улучшения Помещений» - улучшения, которые Арендатор произвел в Помещениях и/или Здании и которые не могут быть отделены без вреда для Помещений и/или Здания. Таковыми, в частности являются: перепланировка Помещений, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещений, демонтаж оборудования, составляющего принадлежность Здания и/или Помещений т.д.

1.14. «Отделимые улучшения Здания и/или Помещений» - улучшения, которые Арендатор произвел в Помещениях и/или Здании и которые могут быть отделены без вреда для Помещений и/или Здания.

1.15. «Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)» - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

1.16. «Проектная документация» - подготовленная Арендатором и одобренная Арендодателем проектно-сметная документация на проведение работ по внутренней отделке переданного в пользование Арендатору Здания и/или Помещений, согласованная Арендатором в соответствии с требованиями законодательства РФ и с соблюдением строительных норм и правил - СНиП.

1.17. «Работы» - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Здания и/или Помещений, выполняемые Арендатором по Разрешению от Арендодателя.

1.18. «Разрешение» - означает письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное аналогичное предварительное согласование действий Арендатора в рамках Договора со стороны Арендодателя. Последующее одобрение Арендодателем действий совершенных Арендатором, если таковое дается, также приравнивается к Разрешению.

В Договоре используемые слова, их сокращения и цифры, если контекст не предполагает иного:

- слова, означающие какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на имеющие номер статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты Договора аренды и/или приложения к нему;
- ссылки на дни подразумевают календарные дни.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определяемых Договором, предоставить Арендатору во временное пользование Помещения для использования в качестве офиса (местонахождения юридического лица).

2.2. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АМ № 104038 от 05 марта 2010 года.

2.3. Площадь Помещений (площадь объекта аренды) или Коммерческая площадь составляет: 3514,2 кв.м.(три тысячи пятьсот четырнадцать целых и два десятых квадратных метров).

2.4. Помещения передаются Арендатору в состоянии пригодном для использования по

Арендодатель _____ Арендатор _____ 2 из 9 стр

назначения.

2.5. Арендатор использует Помещения исключительно в качестве офиса (место нахождения юридического лица) для осуществления Коммерческой деятельности.

2.6. Арендодатель обязуется передать Помещения Арендатору на основании Акта приемки-передачи нежилых помещений.

Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Арендная плата за пользование Помещением устанавливается в размере 355 000 (Триста пятьдесят пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18% в месяц.

3.2. Арендная плата подлежит оплате не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты передачи Помещений по Акту приемки-передачи нежилых помещений и получения Арендатором счета, выставленного Арендодателем.

В дальнейшем Арендная плата за каждый последующий месяц подлежит оплате не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды Помещений, при условии получения счета от Арендодателя. В случае если Арендодатель выставляет счет позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, Арендатор производит арендные платежи не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета от Арендодателя.

3.3. Арендная плата за неполный календарный месяц составляет размере 355 000 (Триста пятьдесят пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18%.

3.4. Арендатор считается исполнившим обязанность по оплате с момента зачисления денежной суммы на корреспондентский счет банка Арендодателя.

3.5. Размер Арендной платы не включает в себя эксплуатационные, коммунальные и общехозяйственные услуги (электрооснабжение, телефонная связь, вывоз мусора и др.) (Арендатор самостоятельно и за свой счет пользуется такими услугами на основании договоров (соглашений), заключаемых Арендатором с соответствующими третьими лицами и расходы Арендатора по пользованию такими услугами компенсации (возмещения) Арендодателем не подлежат), за исключением услуг, оказываемых МГУП «Мосводоканал», по отпуску питьевой воды из систем водоснабжения по водопроводным вводам и прием сточных вод в систему канализации по канализационным выпускам, а также за исключением услуг, оказываемых ОАО «Мосэнергосбыт», по предоставлению тепловой энергии.

3.6. Размер Арендной платы может быть изменен Арендодателем в течение всего Срока Аренды в порядке установленном законодательством РФ.

Статья 4. СРОК ДОГОВОРА

4.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует по «31» декабря 2016 года включительно (Срок Договора или Срок действия Договора).

4.2. Срок Аренды начинается с даты передачи Здания от Арендодателя к Арендатору, указанной в пунктах 5.3.1. и 5.4.1 Договора, то есть с Начала Срока Аренды, при условии наличия государственной регистрации Договора, и до «31» декабря 2016 года включительно.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. С предварительным уведомлением Арендатора в любое время суток входить в Помещения Арендатора в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности и/или сохранности Здания и/или Помещений, прилегающих к нему Зданий.

5.1.2. По предварительному согласованию с Арендатором и без ущемления его Коммерческой деятельности - на беспрепятственный доступ в Помещения с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещениями в соответствии с Договором и законодательством РФ.

5.1.3. Запрашивать у Арендатора заверенные копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации Арендатора, свидетельства о постановке на налоговый учет, выписку из ЕГРЮЛ, информационного письма Госкомстата, документов, подтверждающих полномочия исполнительного органа Арендатора, а также лица, подписавшего Договор, список работников Арендатора, лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором в Помещениях, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию или сертификации.

5.1.4. В случае необходимости при предварительном письменном уведомлении Арендатора, на производство за свой счет текущего ремонта Помещений.

Арендодатель _____ Арендатор _____ 3 из 9 стр

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя сдавать арендуемые в соответствии с Договором Помещения вместе или по отдельности в субаренду юридическим и/или физическим лицам.

5.2.2. С Разрешения Арендодателя и на основании Проектной документации производить реконструкцию, перепланировку и переоборудование Помещений.

5.2.3. Пользоваться прилегающим к Зданию земельным участком и занятым Зданием земельным участком (далее по тексту Территория) при осуществлении своей Коммерческой деятельности.

5.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.3.1. «01» января 2012 года передать Арендатору Помещения по Акту приемки-передачи нежилых помещений в состоянии, соответствующем условиям Договора и пригодном для использования Помещений по назначению.

5.3.2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших в Помещениях не по вине Арендатора, при условии уведомления Арендодателя в порядке, предусмотренном в п. 5.4.17. Договора, за исключением аварий, возникших в результате работ, осуществленных Арендатором без соответствующего согласования с Арендодателем.

5.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.4.1. Принять Помещения по Акту приемки-передачи нежилых помещений в день передачи его Арендодателем, а именно «01» января 2012 года.

5.4.2. Использовать Помещения исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендатора, обозначенным в п. 2.1. Договора;

5.4.3. Своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями Договора;

5.4.4. В течение Срока Аренды обеспечивать условия для нормального функционирования всех систем Инженерного обеспечения Здания, указанных в п.1.6. Договора;

5.4.5. За свой счет содержать Помещения в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, а также Территорию.

5.4.6. За свой счет устранять повреждения, причиненные Помещениям в процессе их использования, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.

5.4.7. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условия охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Обеспечить незамедлительный доступ в Помещения сотрудников Арендодателя и/или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток в случае возникновения аварийных ситуаций.

5.4.8. В случае осуществления производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние Территории.

В случае наложения административного взыскания на Арендодателя в связи с нарушением Арендатором, в том числе, порядка природопользования и санитарного состояния Помещений, в виде штрафов и/или предписаний, возместить Арендодателю в 10-дневный срок суммы уплаченных штрафов, а также за свой счет исполнить предписания контролирующих органов.

5.4.9. Не производить перепланировок и переоборудования Помещений, реконструкции и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замена рам оконных проемов; замена, реконструкция, изменение местоположения внутренних инженерных сетей; и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных неотделимых улучшений Помещений, без письменного согласия Арендодателя, более тех, которые уже были произведены на момент передачи Арендатору.

5.4.10. Самостоятельно и за свой счет обеспечить осуществление уборки Помещений и вывоза мусора из Помещений и с Территории.

5.4.11. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывших на автотранспорте, а также за соблюдение участниками движения скоростного режима, маршрутов передвижения и мест парковки на Территории Арендодателя.

5.4.12. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Здания и/или части Здания.

5.4.13. По окончании Срока Аренды, Арендатор обязан принять меры к освобождению Помещений и возмездно сдать их Арендодателю в последний день Срока Аренды.

Арендодатель _____

Арендатор _____

4 из 9 стр

5.4.14. Оплачивать эксплуатационные, коммунальные и общехозяйственные услуги (электроосвещение, телефонная связь, вывоз мусора и др.) (Арендатор самостоятельно и за свой счет пользуется такими услугами на основании договоров (соглашений), заключаемых Арендатором с соответствующими третьими лицами и расходы Арендатора по пользованию такими услугами компенсации (возмещения) Арендодателем не подлежат), за исключением услуг, оказываемых МГУП «Мосводоканал», по отпуску питьевой воды из систем водоснабжения по водопроводным вводам и прием сточных вод в систему канализации по канализационным выпускам, а также за исключением услуг, оказываемых ОАО «Мосэнерго», по предоставлению тепловой энергии.

5.4.15. Страховать Помещения, от риска утраты и повреждения, при этом минимальная страховая сумма должна составлять 50 процентов оценочной стоимости Помещений в Здании. Заключить договор страхования Помещений в течение 3 (трех) месяцев начиная с «08» июня 2012 года, исключительно.

5.4.16. Арендатор обязан назначить лиц, ответственных за электрохозяйство, за пожарную безопасность Помещений, с представлением Арендодателю копий соответствующих распорядительных документов не позднее 1 (Одного) календарного месяца с даты государственной регистрации Договора.

5.4.17. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещений, а также сантехнического, электротехнического или иного находящегося в нем оборудования, Арендатор обязан незамедлительно сообщить об этом Арендодателю по адресу либо телефону, указанному в Статье 13 Договора.

5.4.18. Самостоятельно и за свой счет обеспечить охрану Помещений и находящихся в нем материальных ценностей.

5.4.19. Не вывешивать никаких вывесок, за исключением тех, на которые было дано Разрешение Арендодателя. При установке вывесок или рекламных щитов, соблюдать целостность и внешний вид Здания.

Вместе с тем согласие Арендодателя не освобождает Арендатора от получения всех необходимых разрешений и согласований органов власти и управления г. Москвы в тех случаях, когда получение таких разрешений предписано нормами федеральных и/или муниципальных законодательных и иных актов.

5.4.20. В соответствии с п. 5.4.19 Договора, при соблюдении норм законодательства и по согласованию с Арендодателем самостоятельно и за свой счет получать необходимые разрешения и согласования на оформление вывесок, рекламных щитов и прочих элементов фасада Здания.

5.4.21. Производить оплату потребленной электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), а также затрат, связанных с эксплуатацией и содержанием электроустановки, указанной в п.1.6. Договора.

5.4.21. Соблюдать федеральные законы и иные нормативные правовые акты РФ, а также нормативные технические документы в области промышленной безопасности.

5.4.22. Проводить техническую диагностику, обследование лифтов и вывод лифтов, указанных в п.1.6. Договора из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации.

5.4.23. Выполнять предписания Гостехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями, предоставлять в указанный орган информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, произошедших при эксплуатации лифтов, указанных в Договоре, причинах их возникновения и принятых мерах.

5.4.24. Обеспечивать содержание лифтов, указанных в Договоре, в исправном состоянии и их безопасную эксплуатацию путем надлежащего обслуживания и ремонта.

5.4.25. Нести полную ответственность за правильную эксплуатацию и сохранность электроустановки и узлов учета электроэнергии, предусмотренных в п.1.6. Договора.

5.4.26. Застраховать риск ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в случае аварии на лифтах на весь срок эксплуатации.

5.5. Арендатор не имеет права:

5.5.1. Хранить (включая временное размещение) в Помещениях взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»).

5.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по Договору любыми способами, как-то: передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендуемые Помещения в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, иных организаций.

Арендодатель _____

Арендатор _____

5 из 9 стр

Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

6.1. Арендатор в течение Срока Аренды обязуется только с письменного разрешения Арендодателя производить в Помещениях существенные изменения и улучшения, согласованные Сторонами в Проектной документации (в частности, замена и установка покрытия полов, внутреннего или наружного освещения, сантехнической арматуры, карнизов, навесов или тентов, электронных сигнальных устройств, антенн, механических, электрических и спринклерных систем и др.). Арендатор обязан представлять Арендодателю на согласование Проектную документацию на такие изменения и улучшения.

6.2. Все отдельные улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещениях, являются собственностью Арендатора и, в случае прекращения Договора, подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания Срока Аренды.

6.3. В течение срока действия Договора Арендатор несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения Неотделимых улучшений и изменений, произведенных Арендатором в Помещениях. С момента прекращения Договора, риск случайной гибели или случайного повреждения Неотделимых улучшений и изменений Помещений переходит к Арендодателю. Стоимость Неотделимых улучшений и изменений Арендатору не возмещается.

Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (Форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, в существенной мере повлиявшими на Сторону, которая ссылается на форс-мажор, на период действия форс-мажорных обстоятельств.

7.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные события, обязана немедленно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств, оповестить другую Сторону об их возникновении в письменной форме. Указанное оповещение должно содержать информацию о природе форс-мажорного обстоятельства и, по возможности, дать оценку вероятности исполнения ссылающейся Стороной своих обязательств по Договору, а также предполагаемый период, в течение которого будет продолжаться действие форс-мажорного обстоятельства.

7.3. По окончании действия форс-мажорного обстоятельства, ссылающаяся на него Сторона обязана немедленно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента окончания, оповестить другую Сторону об окончании действия форс-мажорных обстоятельств в письменной форме. Не сообщенное или несвоевременное сообщение ссылающейся Стороной о начале или окончании действия форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой ответственность ссылающейся Стороны перед другой Стороной за ущерб, причиненный в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

7.4. Стороны обязаны исполнить все прочие обязательства по Договору, которые не были затронуты действием форс-мажорных обстоятельств.

7.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, либо можно предположить, что будут длиться более 6 (шести) месяцев, либо форс-мажорные обстоятельства возникли в результате принятия / изменения законодательного акта, Стороны обязаны немедленно приступить к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору, которые позволят Сторонам продолжить выполнение своих обязанностей в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному и зарегистрировать их в установленном порядке.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с законодательством РФ и условиями Договора.

8.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне нанесенный этим нарушением реальный ущерб.

8.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки Помещений, которые были оговорены Арендодателем, либо явные недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещений и зафиксированы в Акте приема-передачи нежилых помещений.

8.4. В случае просрочки возврата Помещений (п. 5.4.13 Договора) Арендатор обязан выплатить Арендодателю Арендную плату за все время просрочки, а также неустойку в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от Арендной платы за каждый день просрочки, но не более 10% (Десять процентов) от суммы годовой Арендной платы.

8.5. В случае просрочки внесения Арендной платы, а также просрочки выполнения иных денежных обязательств Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от невыплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% (Десять процентов) от суммы задолженности.

8.6. Санкции по Договору выплачиваются виновной стороной только в случае предъявления Арендодателем _____ Арендатор _____ 6 из 9 стр

другой стороной письменной претензии в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанной претензии.

8.7. Любая неустойка, возникающая в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязанностей, оплачивается за счет собственных средств Арендодателя (Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТИС-Инвест» (ОГРН 1057746027767, ИНН7725529468, КПП770801001)).

8.8. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пенн) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

Статья 9. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

9.1. В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с Договором, Стороны будут решать их путем переговоров.

9.2. Если какой-либо спор не будет разрешен в соответствии со статьей 9.1. Договора, то такой спор должен быть рассмотрен и разрешен в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством РФ.

Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по Договору - конфиденциальной информацией (а в пределах допускаемых законодательством - коммерческой тайной) другой стороны.

10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать (делать доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой стороны, к которой она получила доступ при заключении, и в ходе исполнения обязательств по Договору. Исключением являются случаи наличия у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев, когда другая сторона в письменной форме дает согласие на предоставление конфиденциальной информации, определяемой в соответствии с п. 10.1. Договора.

10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия Договора и в течение 3 (Трех) лет после прекращения действия Договора, если не будет оговорено иное.

10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой стороне в полном объеме все убытки, причиненные последней разглашением ее конфиденциальной информации и нарушение п.п. 10.1. и 10.2. Договора.

Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации.

11.2. Досрочное расторжение Договора возможно по соглашению Сторон, по решению Арбитража или в соответствии с условиями Договора.

11.3. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия по инициативе Арендодателя, если Арендатор более 2 (Двух) раз подряд по истечении установленного Договором срока не вносит Арендную плату или иные платежи по Договору.

11.4. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия, по инициативе Арендатора, если:

11.4.1. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещениями в соответствии с условиями Договора.

11.4.2. Переданные Арендатору Помещения имеют препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при его передаче по Акту приема-передачи нежилых помещений.

11.4.3. Помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не несет ответственности, окажутся в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности Арендатора.

11.4.4. В случае нарушения Арендодателем своих обязательств, предусмотренных п.п. 5.3.1., 5.3.2. Договора.

11.5. При досрочном расторжении Договора по инициативе Арендатора по причинам, не указанным в Договоре, Арендатор обязуется письменно уведомить об этом Арендодателя за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты расторжения. При этом Арендатор не освобождается от обязанности по внесению Арендной платы за последний месяц Срока Аренды.

Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительности прочих его условий.

Арендодатель _____ Арендатор А.Косов 7 из 9 стр

12.2. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу.

12.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу ценными письмами с описью вложений и уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения места нахождения или почтового адреса сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в Договоре, считается полученной стороной, изменившей свой адрес, которая и несет риск наступления неблагоприятных последствий.

12.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к Договору являются неотъемлемой его частью.

12.5. Названия статей Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

12.6. Договор составлен на русском языке в виде единого документа в 3-х (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию, имеющих одинаковую силу при условии наличия подписи Сторон на каждой странице Договора, содержащей обязательства, а на последней, в дополнение к подписи, собственноручную рукописную расшифровку фамилии, имени, отчества с оттисками печатей Сторон.

Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТИС-Инвест» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 107140, г. Москва, ул. Русаковская, д. 13

Почтовый адрес: 107140, г. Москва, ул. Русаковская, д. 13

ИНН 7725529468 КПП 770801001

р/с 40701810600005000015 в ООО КБ «Транспортный» к/с 30101810900000000330

БИК 044583330

тел. (495) 981-93-55

От Арендодателя в лице Генерального директора:

ФИО, подпись

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Б. Черкизовская, д. 5, корп. 8

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Б. Черкизовская, д. 5, корп. 8

ИНН 7718562760, КПП 771801001, ОГРН 1057748596993

р/с 40702810700000000647 в ООО КБ «Транспортный» к/с 30101810900000000330

БИК 044583330

От Арендатора в лице Президента:

ФИО, подпись

Арендодатель

Арендатор

8 из 9 стр

Приложение №1 к Договору аренды
№КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13 нежилых
помещений от «21» ноября 2011 года

СПИСОК

арендуемых нежилых помещений

Перечень Помещений передаваемых от Арендодателя к Арендатору по Договору в соответствии с кадастровым паспортом помещения от «18» ноября 2011 года на бланке №0234110065044, имеющие инвентарный номер 1497/2 (02103795:0002-0005,0007-0009) с общей площадью 3514,2 кв.м. от:

Помещение	Этаж	NN комн.
Помещение №II	подвал	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19
Помещение №III	подвал	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
Помещение №IV	подвал	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Помещение №V	1	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, 44, 45, 46
Помещение №VII	2	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, 58
Помещение №VIII	3	1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 17, 17а, 18, 19, 20, 20а, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 35а, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59
Помещение №IX	4	23, 28

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТИС-Инвест» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 107140, г. Москва, ул. Русяковская, д. 13

Почтовый адрес: 107140, г. Москва, ул. Русяковская, д. 13

ИНН 7725529468 КПП 770801001

р/с 40701810600005000015 в ООО КБ «Транспортный» к/с 30101810900000000330

БИК 044583330

тел. (495) 981 91 55

От Арендодателя в лице Генерального директора:

И.О. Рудинский Владимир Михайлович ФИО, подпись

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул.Б.Черкизовская, д.5, корп.8

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул.Б.Черкизовская, д.5, корп.8

ИНН 7718562760, КПП 771801001, ОГРН 1057748596993

р/с 40702810700000000647 в ООО КБ «Транспортный» к/с 30101810900000000330

БИК 044583330

От Арендатора в лице Президента:

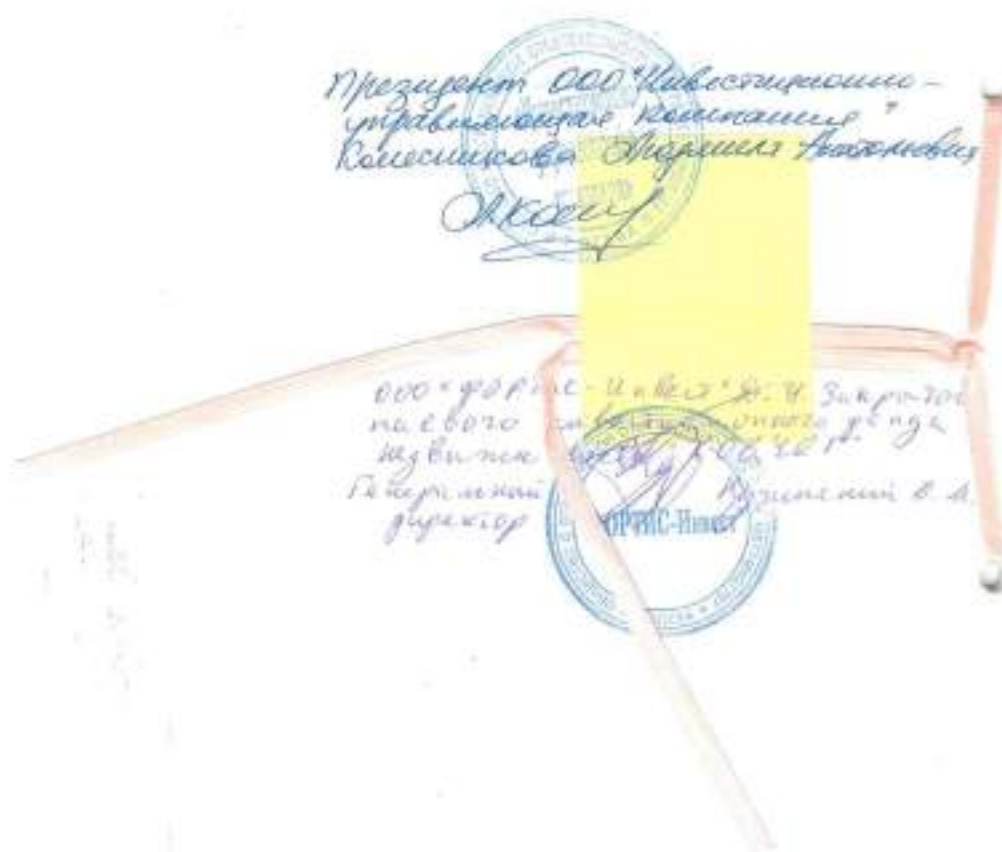
И.О. Ромашинской Людмила Анатольевна ФИО, подпись



Арендодатель

Арендатор

9 из 9 стр



**ДОГОВОР АРЕНДЫ
№КОВЧЕГ/ФПГ- 1102-01-13
нежилых помещений**

г. Москва

«21» ноября 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТИС-Инвест» (ОГРН 1057746027767, ИНН7725529468, КПП770801001) Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702), именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Кучинского Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы "Новые транспортные технологии" (ОГРН1117746825734, ИНН7718863510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Президента Черновой Ольги Николаевны, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности сторона, заключившая настоящий Договор аренды №КОВЧЕГ/ФПГ-1102-01-13 нежилых помещений (далее по тексту Договор) о следующем:

Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В Договоре все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

1.1. «Акт приема-передачи нежилых помещений» - документ, подтверждающий факт передачи Помещений от Арендодателя к Арендатору.

1.2. «Арендатор» - лицо, осуществляющее возмездное пользование Помещениями на основании Договора и исполняющее обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ, а именно Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы "Новые транспортные технологии" (ОГРН1117746825734, ИНН7718863510, КПП 771801001), имеющее место нахождения: 107061, г.Москва, ул. Черкизовская Б., д.5, корп.8.

1.3. «Арендодатель» - Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТИС-Инвест» (ОГРН 1057746027767, ИНН7725529468, КПП770801001), имеющее место нахождения: 107140, г.Москва, ул.Русаконская, д.13 - Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОВЧЕГ», предоставляющее Арендатору Помещения в возмездное пользование.

1.4. «Арендная плата» - ежемесячная плата Арендатора Арендодателю за пользование Помещениями в течение Срока Аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты ежемесячной арендной платы определены в ст. 3 Договора.

1.5. «Договор» - настоящий документ, Договор аренды №КОВЧЕГ/ФПГ-1102-01-13 нежилых помещений, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещений, совершенное Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия и зарегистрированы в установленном порядке.

1.6. «Здание» - нежилое здание, включающее в себя арендуемые Помещения, с условным номером № 13121, инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1497/2 (02103795), площадью 5695,1 кв.м., находящееся по адресу: город Москва, ул. Б. Черкизовская, дом 5, корпус 8, в том числе инженерное обеспечение здания (далее по тексту Инженерное обеспечение Здания) включающее:

Санитарно-технические устройства: холодное водоснабжение (водопроводный ввод №19595), тепловые сети ввода, ИТП (индивидуальный тепловой пункт с системой отопления и ГВС), узел учета тепловой энергии (проект №463 от 13.07.2004г) с теплосчетчиком ВИС.Т№74234, канализация; Электроустановка: вводные устройства №116141, 116142, подключения к трансформаторной подстанции №23424 кабельными линиями (2КЛ АПвБбШв-1(4х185) L=215м; 2КЛ АПвБбШв-1(4х185) L=145м), узлы учета электроэнергии, а также вентиляция (центральная), кондиционирование (центральное), 2 лифта (пассажирский лифт Монолита изготовлен «MONITOR S.p.a.» /Италия с заводским номером 239152, зарегистрирован «14» февраля 2005 года в Управлении Московского округа Госгортехнадзора России рег.номер №156048 и пассажирский лифт Монолита изготовлен «MONITOR S.p.a.» /Италия с заводским номером №239153, зарегистрирован «14» февраля 2005 года в Управлении Московского округа Госгортехнадзора России рег.номер 156049.

Арендодатель

Арендатор

1 из 9стр

1.7. «Помещения» - арендуемые по Договору нежилые помещения, указанные в кадастровом паспорте помещения от 18.11.2011 на бланке 0234110065043 имеющие инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 1497/2 (02103795:0001,0002,0005-0009) и в Списке арендуемых нежилых помещений в Приложении №1 к Договору, с общей площадью 2180,9кв.м. (две тысячи сто восемьдесят целых и девять десятых квадратных метров) расположенные в подвале, 1,2,3 и 4 этажах в Здании.

1.8. «Коммерческая деятельность» — деятельность Арендатора, предусмотренная учредительными документами Арендатора, осуществляемая в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов и учреждений.

1.9. «Коммерческая площадь Помещений» - общая площадь Помещений в Здании, передаваемых в аренду по Договору от Арендодателя к Арендатору в размере 2180,9кв.м. (две тысячи сто восемьдесят целых и девять десятых квадратных метров).

1.10. «Начало Срока Аренды» - Дата подписания Акта приема-передачи нежилых помещений при условии наличия государственной регистрации Договора.

1.11. «Срок Аренды» - период, в течение которого Арендатор за Арендную плату пользуется предоставленными ему Помещениями в порядке и на условиях, установленных Договором, продолжительностью начиная с Начала Срока Аренды до «31» декабря 2016 года включительно.

1.12. «Срок Договора» или «Срок действия Договора» - период, включающий в себя два периода: 1)период с даты заключения Договора (даты государственной регистрации Договора) и до Начала Срока Аренды; и 2)период, включающий в себя Срок Аренды.

1.13. «Неотделимые улучшения Помещений» - улучшения, которые Арендатор произвел в Помещениях и/или Здании и которые не могут быть отделены без вреда для Помещений и/или Здания. Таковыми, в частности, являются: перепланировка Помещений, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещений, демонтаж оборудования, составляющего принадлежность Здания и/или Помещений т.п.

1.14. «Отделимые улучшения Здания и/или Помещений» - улучшения, которые Арендатор произвел в Помещениях и/или Здании и которые могут быть отделены без вреда для Помещений и/или Здания.

1.15. «Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)» - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

1.16. «Проектная документация» - подготовленная Арендатором и одобренная Арендодателем проектно-сметная документация на проведение работ по внутренней отделке переданного в пользование Арендатору Здания и/или Помещений, согласованная Арендатором и соответствующая требованиям законодательства РФ и с соблюдением строительных норм и правил - СНиП.

1.17. «Работы» - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Здания и/или Помещений, выполняемые Арендатором по Разрешению от Арендодателя.

1.18. «Разрешение» - означает письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное аналогичное предварительное согласование действий Арендатора в рамках Договора со стороны Арендодателя. Последующее одобрение Арендодателем действий совершенных Арендатором, если таковое дается, также приравнивается к Разрешению.

В Договоре используемые слова, их сокращения и цифры, если контекст не предполагает иного:

- слова, означающие какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на имеющие номер статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты Договора аренды и/или приложения к нему;
- ссылки на дни подразумевают календарные дни.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель, обязуется в порядке и на условиях, определяемых Договором, предоставить Арендатору во временное пользование Помещения для использования в качестве офиса (местонахождения юридического лица).

2.2. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 77-АМ № 104038 от 05 марта 2010 года.

Арендодатель _____ Арендатор _____ 2 из 9стр

2.3. Площадь Помещений (площадь объекта аренды) или Коммерческая площадь составляет: 2180,9 кв.м. (две тысячи сто восемьдесят целых и девять десятых квадратных метров).

2.4. Помещения передаются Арендатору в состоянии пригодном для использования по назначению.

2.5. Арендатор использует Помещения исключительно в качестве офиса (место нахождения юридического лица) для осуществления Коммерческой деятельности. 2.6. Арендодатель обязуется передать Помещения Арендатору на основании Акта приемки-передачи нежилых помещений.

Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Арендная плата за пользование Помещением устанавливается в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18% в месяц.

3.2. Арендная плата подлежит оплате не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты передачи Помещений по Акту приемки-передачи нежилых помещений и получения Арендатором счета, выставленного Арендодателем.

В дальнейшем Арендная плата за каждый последующий месяц подлежит оплате не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды Помещений, при условии получения счета от Арендодателя. В случае если Арендодатель выставляет счет позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, Арендатор производит арендные платежи не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета от Арендодателя.

3.3. Арендная плата за неполный календарный месяц составляет 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18%.

3.4. Арендатор считается исполнившим обязанность по оплате с момента зачисления денежной суммы на корреспондентский счет банка Арендодателя.

3.5. Размер Арендной платы не включает в себя эксплуатационные, коммунальные и общехозяйственные услуги (электрооснабжение, телефонная связь, вывоз мусора и др.) (Арендатор самостоятельно и за свой счет пользуется такими услугами на основании договора (соглашения), заключаемого Арендатором с Обществом с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания» (ОГРН1057748596993, ИНН7718562760, КПП 771801001) и расходы Арендатора по пользованию такими услугами компенсации (возмещения) Арендодателем не подлежат), за исключением услуг, оказываемых МГУП «Мосводоканал», по отпуску питьевой воды из систем водоснабжения по водопроводным вводам и прием сточных вод в систему канализации по канализационным выпускам, а также за исключением услуг, оказываемых ОАО «Мосэнерго», по предоставлению тепловой энергии.

3.6. Размер Арендной платы может быть изменен Арендодателем в течение всего Срока Аренды в порядке установленном законодательством РФ.

Статья 4. СРОК ДОГОВОРА

4.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует по «31» декабря 2016 года включительно (Срок Договора или Срок действия Договора).

4.2. Срок Аренды начинается с даты передачи Здания от Арендодателя к Арендатору, указанной в пунктах 5.3.1. и 5.4.1. Договора, то есть с Начала Срока Аренды, при условии наличия государственной регистрации Договора, и до «31» декабря 2016 года включительно.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. С предварительным уведомлением Арендатора в любое время суток входить в Помещения Арендатора в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности и/или сохранности Здания и/или Помещений, прилегающих к нему Зданий.

5.1.2. По предварительному согласованию с Арендатором и без ущемления его Коммерческой деятельности – на беспрепятственный доступ в Помещения с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещениями в соответствии с Договором и законодательством РФ.

5.1.3. Запрашивать у Арендатора заверенные копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации Арендатора, свидетельства о постановке на налоговый учет, выписку из ЕГРЮЛ, информационного письма Госкомстата, документов, подтверждающих полномочия исполнительного органа Арендатора, а также лица, подписавшего Договор, список работников

Арендодатель _____

Арендатор _____

3 из 9 стр

Арендатора, лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором в Помещениях, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию или сертификации.

5.1.4. В случае необходимости при предварительном письменном уведомлении Арендатора, на производство за свой счет текущего ремонта Помещений.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя сдвигать арендуемые и соответствия с Договором Помещения вместе или по отдельности в субаренду юридическим и/или физическим лицам.

5.2.2. С Разрешения Арендодателя и на основании Проектной документации производить реконструкцию, перепланировку и переоборудование Помещений.

5.2.3. Пользоваться прилегающим к Зданию земельным участком и занятым Зданием земельным участком (далее по тексту Территория) при осуществлении своей Коммерческой деятельности.

5.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.3.1. «01» января 2012 года передать Арендатору Помещения по Акту приемки-передачи нежилых помещений в состоянии, соответствующем условиям Договора и пригодном для использования Помещений по назначению.

5.3.2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших в Помещениях не по вине Арендатора, при условии уведомления Арендодателя в порядке, предусмотренном в п. 5.4.17. Договора, за исключением аварий, возникших в результате работ, осуществленных Арендатором без соответствующего согласования с Арендодателем.

5.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.4.1. Принять Помещения по Акту приемки-передачи нежилых помещений в день передачи его Арендодателем, а именно «01» января 2012 года.

5.4.2. Использовать Помещения исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендатора, обозначенным в п. 2.1. Договора;

5.4.3. Своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями Договора;

5.4.4. В течение Срока Аренды не препятствовать нормальному функционированию всех систем Инженерного обеспечения Здания, указанных в п.1.6. Договора;

5.4.5. За свой счет содержать Помещения в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, а также Территорию.

5.4.6. За свой счет устранить повреждения, причиненные Помещениям в процессе их использования, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.

5.4.7. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условия охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Обеспечить незамедлительный доступ в Помещения сотрудников Арендодателя и/или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток в случае возникновения аварийных ситуаций.

5.4.8. В случае осуществления производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние Территории.

В случае наложения административного взыскания на Арендодателя в связи с нарушением Арендатором, в том числе, порядка природопользования и санитарного состояния Помещений, в виде штрафов и/или предписаний, возмещать Арендодателю в 10-дневный срок суммы уплаченных штрафов, а также за свой счет исполнять предписания контролирующих органов.

5.4.9. Не производить перепланировок и переоборудования Помещений, реконструкции и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замена рам оконных проемов; замена, реконструкция, изменение местоположения внутренних инженерных сетей; и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных неотделимых улучшений Помещений, без письменного согласия Арендодателя, более тех, которые уже были произведены на момент передачи Арендатору.

5.4.10. Самостоятельно и за свой счет обеспечить осуществление уборки Помещений и вывоза мусора из Помещений и с Территории.

5.4.11. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывших на автотранспорте, а также за соблюдение участниками движения скоростного режима, маршрутов

Арендодатель _____ Арендатор _____ 4 из 9 стр

передвижения и мест парковки на Территории Арендодателя.

5.4.12. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Здания и/или части Здания.

5.4.13. По окончании Срока Аренды, Арендатор обязан принять меры к освобождению Помещений и возвратить их Арендодателю в последний день Срока Аренды.

5.4.14. Оплачивать эксплуатационные, коммунальные и общехозяйственные услуги (электроснабжение, телефонная связь, вывоз мусора и др.) (Арендатор самостоятельно и за свой счет пользуется такими услугами на основании договоров (соглашений), заключаемых Арендатором с Обществом с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания» (ОГРН1057748596993, ИНН7718562760, КПП 771801001) и расходы Арендатора по пользованию такими услугами компенсации (возмещения) Арендодателем не подлежат), за исключением услуг, оказываемых МГУП «Мосводоканал», по отпуску питьевой воды из систем водоснабжения по подводящим вводам и прием сточных вод в систему канализации по канализационным выпускам, а также за исключением услуг, оказываемых ОАО «Мосэнергосбыт», по предоставлению тепловой энергии.

5.4.15. Страховать Помещения, от риска утраты и повреждения, при этом минимальная страховая сумма должна составлять 50 процентов оценочной стоимости Помещений в Здании. Заключить договор страхования Помещений в течение 3 (трех) месяцев начиная с «09» июня 2012 года, включительно.

5.4.16. Арендатор обязан назначить лиц, ответственных за электрохозяйство, за пожарную безопасность Помещений, с представлением Арендодателю копий соответствующих распорядительных документов не позднее 1 (Одного) календарного месяца с даты государственной регистрации Договора.

5.4.17. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещений, а также сантехнического, электротехнического или иного находящегося в нем оборудования, Арендатор обязан незамедлительно сообщить об этом Арендодателю по адресу либо телефону, указанному в Статье 13 Договора.

5.4.18. Самостоятельно и за свой счет обеспечить охрану Помещений и находящихся в нем материальных ценностей.

5.4.19. Не вывешивать никаких вывесок, за исключением тех, на которые было дано Разрешение Арендодателя. При установке вывесок или рекламных щитов, соблюдать целостность и внешний вид Здания.

Вместе с тем согласие Арендодателя не освобождает Арендатора от получения всех необходимых разрешений и согласований органов власти и управления г. Москвы в тех случаях, когда получение таких разрешений предписано нормами федеральных и/или муниципальных законодательных и иных актов.

5.4.20. В соответствии с п. 5.4.19 Договора, при соблюдении норм законодательства и по согласованию с Арендодателем самостоятельно и за свой счет получать необходимые разрешения и согласования на оформление вывесок, рекламных щитов и прочих элементов фасада Здания.

5.4.21. Производить оплату потребленной электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), а также затрат, связанных с эксплуатацией и содержанием электроустановки, указанной в п.1.6. Договора.

5.4.21. Соблюдать федеральные законы и иные нормативные правовые акты РФ, а также нормативные технические документы в области промышленной безопасности.

5.5. Арендатор не имеет права:

5.5.1. Хранить (включая временное размещение) в Помещениях взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»).

5.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по Договору любыми способами, как-то: передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендованные Помещения в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, иных организаций.

Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

6.1. Арендатор в течение Срока Аренды обязуется только с письменного разрешения Арендодателя производить в Помещениях существенные изменения и улучшения, согласованные Сторонами в Проектной документации (в частности, замена и установка покрытия полов, Арендодатель _____ Арендатор _____ 5 из 9 стр

внутреннего или наружного освещения, сантехнической арматуры, карнизов, навесов или тентов, электронных сигнальных устройств, антенн, механических, электрических и спринклерных систем и др.). **Арендатор** обязан представлять **Арендодателю** на согласование Проектную документацию на такие изменения и улучшения.

6.2. Все отдельные улучшения и изменения, произведенные **Арендатором** в Помещениях, являются собственностью **Арендатора** и, в случае прекращения Договора, подлежат изъятию и вывозу силами и средствами **Арендатора** до окончания Срока Аренды.

6.3. В течение срока действия Договора **Арендатор** несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения Неотделимых улучшений и изменений, произведенных **Арендатором** в Помещениях. С момента прекращения Договора, риск случайной гибели или случайного повреждения Неотделимых улучшений и изменений Помещений переходит к **Арендодателю**. Стоимость Неотделимых улучшений и изменений **Арендатору** не возмещается.

Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (Форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, в существенной мере повлиявшими на Сторону, которая ссылается на форс-мажор, на период действия форс-мажорных обстоятельств.

7.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные события, обязана немедленно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств, оповестить другую Сторону об их возникновении в письменной форме. Указанное оповещение должно содержать информацию о природе форс-мажорного обстоятельства и, по возможности, дать оценку вероятности исполнения ссылающейся Стороной своих обязательств по Договору, а также предлагаемый период, в течение которого будет продолжаться действие форс-мажорного обстоятельства.

7.3. По окончании действия форс-мажорного обстоятельства, ссылающаяся на него Сторона обязана немедленно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента окончания, оповестить другую Сторону об окончании действия форс-мажорных обстоятельств в письменной форме. Не сообщенное или несвоевременное сообщение ссылающейся Стороной о начале или окончании действия форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой ответственность ссылающейся Стороны перед другой Стороной за ущерб, причиненный в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

7.4. Стороны обязаны исполнять все прочие обязательства по Договору, которые не были затронуты действием форс-мажорных обстоятельств.

7.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, либо можно предположить, что будут длиться более 6 (шести) месяцев, либо форс-мажорные обстоятельства возникли в результате принятия / изменения законодательного акта, Стороны обязуются немедленно приступить к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору, которые позволят Сторонам продолжить выполнение своих обязанностей в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному и зарегистрировать их в установленном порядке.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с законодательством РФ и условиями Договора.

8.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне нанесенный этим нарушением реальный ущерб.

8.3. **Арендодатель** не несет ответственности перед **Арендатором** за недостатки Помещений, которые были оговорены **Арендодателем**, либо явные недостатки, которые должны были быть обнаружены **Арендатором** при осмотре Помещений и зафиксированы в Акте приемки-передачи нежилых помещений.

8.4. В случае просрочки возврата Помещений (п. 5.4.13 Договора) **Арендатор** обязан выплатить **Арендодателю** Арендную плату за все время просрочки, а также неустойку в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от Арендной платы за каждый день просрочки, но не более 10% (Десять процентов) от суммы годовой Арендной платы.

8.5. В случае просрочки внесения Арендной платы, а также просрочки выполнения иных денежных обязательств **Арендатор** выплачивает **Арендодателю** неустойку (пеню) в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от невыплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% (Десять процентов) от суммы задолженности.

8.6. Санкции по Договору выплачиваются виновной стороной только в случае предъявления другой стороной письменной претензии в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанной претензии.

8.7. Любая неустойка, возникшая в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением **Арендодателем** _____ **Арендатором** _____ 6 из 9 стр

Арендодателем своих обязанностей, оплачивается за счет собственных средств Арендодателя (Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТИС-Инвест» (ОГРН 1057746027767, ИНН7725529468, КПП770801001)).

8.8. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

Статья 9. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

9.1. В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с Договором, Стороны будут решать их путем переговоров.

9.2. Если какой-либо спор не будет разрешен в соответствии со статьей 9.1. Договора, то такой спор должен быть рассмотрен и разрешен в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством РФ.

Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по Договору - конфиденциальной информацией (а в пределах допускаемых законодательством - коммерческой тайной) другой стороны.

10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать (делить доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой стороны, к которой она получила доступ при заключении, и в ходе исполнения обязательств по Договору. Исключением являются случаи наличия у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев, когда другая сторона в письменной форме дает согласие на предоставление конфиденциальной информации, определяемой в соответствии с п. 10.1. Договора.

10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия Договора и в течение 3 (Трех) лет после прекращения действия Договора, если не будет оговорено иное.

10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой стороне в полном объеме все убытки, причиненные последней разглашением ее конфиденциальной информации в нарушение п.п. 10.1. и 10.2. Договора.

Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации.

11.2. Досрочное расторжение Договора возможно по соглашению Сторон, по решению Арбитража или в соответствии с условиями Договора.

11.3. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия по инициативе Арендодателя, если Арендатор более 2 (Двух) раз подряд по истечении установленного Договором срока не вносит Арендную плату или иные платежи по Договору.

11.4. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия, по инициативе Арендатора, если:

11.4.1. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещениями в соответствии с условиями Договора.

11.4.2. Переданные Арендатору Помещения имеют препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при его передаче по Акту приемки-передачи нежилых помещений.

11.4.3. Помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не несет ответственности, окажутся в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности Арендатора.

11.4.4. В случае нарушения Арендодателем своих обязательств, предусмотренных п.п. 5.3.1., 5.3.2. Договора.

11.5. При досрочном расторжении Договора по инициативе Арендатора по причинам, не указанным в Договоре, Арендатор обязуется письменно уведомить об этом Арендодателя за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты расторжения. При этом Арендатор не освобождается от обязанности по внесению Арендной платы за последний месяц Срока Аренды.

Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, Арендодатель _____ Арендатор _____ 7 из 9 стр.

соглашения и переписка Сторон утрачивают силу.

12.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу ценными письмами с описью вложений и уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения места нахождения или почтового адреса сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в Договоре, считается полученной стороной, изменившей свой адрес, которая и несет риск наступления неблагоприятных последствий.

12.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к Договору являются неотъемлемой его частью.

12.5. Названия статей Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

12.6. Договор составлен на русском языке в виде единого документа в 3-х (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию, имеющих одинаковую силу при условии наличия подписи Сторон на каждой странице Договора, содержащей обязательства, а на последней, в дополнение к подписи, собственноручную рукописную расшифровку фамилии, имени, отчества с оттисками печатей Сторон.

Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТИС-Инвест» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 107140, г. Москва, ул. Русаковская, д. 13

Почтовый адрес: 107140, г. Москва, ул. Русаковская, д. 13

ИНН 7725529468 КПП 770801001

р/с 40701810600005000015 в ООО КБ «Транспортный» к/с 30101810900000000330

БИК 044583330

тел. (495) 981-93-55

От Арендодателя, в лице Генерального директора:

 Кучинский Владимир Михайлович 
ФИО, подпись

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы "Новые транспортные технологии"

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Б. Чернышевская, д. 5, корп. 8

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Б. Чернышевская, д. 5, корп. 8

ОГРН 1117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001

р/с 40702810500000001642 в ООО КБ «Транспортный» к/с 30101810900000000330

БИК 044583330

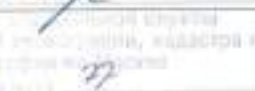
От Арендатора в лице Президента:

 Чернышова Анна Николаевна 
ФИО, подпись

Арендодатель






11-001/12012-129
ГОТОВЬ А.З.

8 из 9 стр

Приложение №1 к Договору аренды
№КОВЧЕГ/ФПГ 1102-01-13 нежилых
помещений от «21» ноября 2011 года

СПИСОК

арендуемых нежилых помещений

Перечень Помещений передаваемых от Арендодателя к Арендатору по Договору в соответствии с кадастровым паспортом помещения от «18» ноября 2011 года на бланке 023-4110065043 имеющие инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 1497/2 (02103795:0001,0002,0005-0009) с общей площадью 2180,9кв.м. (две тысячи сто восемьдесят целых и девять десятых квадратных метров) расположенные в подвале, 1,2,3 и 4 этажах в Здании:

Помещение	Этаж	NN комн.
Помещение №I	подвал	1, 1а, 1б, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
Помещение №II	подвал	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Помещение №V	I	1, 2, 3, 3а, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 41, 42, 43, 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
Помещение №VI	I	I
Помещение №VII	2	52, 53, 54, 55, 56, 57
Помещение №VIII	3	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 37, 38, 39, 40
Помещение №IX	4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТИС-Инвест» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 107140, г. Москва, ул. Русаковская, д. 13

Почтовый адрес: 107140, г. Москва, ул. Русаковская, д. 13

ИНН 7725529468 КПП 770801001

р/с 40701810600005000015 в ООО КБ «Трансформай» к/с 30101810900000000330

БИК 044583330

тел. (495) 981-471-55

От Арендодателя в лице Генерального директора:


И.О.И. «ФОРТИС-Инвест» И.О.И. «ФОРТИС-Инвест»

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул.Б.Чернышевская, д.5, корп.8

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул.Б.Чернышевская, д.5, корп.8

ОГРН 117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001

р/с 4070281050000001642 в ООО КБ «Трансформай» к/с 30101810900000000330

БИК 044583330

От Арендатора в лице Президента:


И.О.И. «ФОРТИС-Инвест» И.О.И. «ФОРТИС-Инвест»

Арендодатель

Арендатор

9 из 9 стр

Дружить ООО Центральный
национальный Финансово-промышлен-
ной группы, Новые транспортные тех-
нологии " Чернова Зинаида Николаевна
Александр

ООО "ФОРТУС-ИНВЕСТ" Д.У.
Закратора первого инвестиционного
фонда недвижимости "КОВЧЕГ"
Генеральный директор



**Соглашение
к договору аренды №КОВЧЕГ/МУК 1102-01-13
нежилых помещений от 21.11.2011 г.**

г. Москва

«13» января 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523 КПП 693901001) доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 с учетом изменений и дополнений от 18 октября 2018 года, зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 20 ноября 2018 года за № 1640-94163702-42), именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директор Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596693, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор 1**, в лице Президента Чиркова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, и

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии» (ОГРН 1117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор 2**, в лице Президента Чиркова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности сторона, составили настоящее Соглашение (далее - Соглашение) к договору аренды №КОВЧЕГ/МУК 1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г. (далее по тексту Договор) о следующем:

1. Стороны настоящим установили, что Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 22.01.2020 г. № 1442 Зданию с кадастровым номером 77:03:0003023:1063 присвоен адрес: г. Москва, улица Малая Черкизовская, дом 14. Стороны настоящим договорились условия Договора (пункт 1.6 и далее по тексту Договора, включая приложения и дополнения к нему) читать с учетом изменения адреса Здания.

2. Настоящим Стороны согласовали, что ООО ЦК ФПГ «НТТ» (ИНН 7718863510) вправе использовать в качестве адреса государственной регистрации и почтового нижеуказанный адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 3 этаж, пом. VIII, комната 352.

3. Все остальные условия и обязательства Договора остаются действительными и неизменными.

4. Соглашение составлено в 4-х (Четырех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5. Подписи Сторон:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

От Арендодателя в лице Генерального директора:


Кулик Дмитрий Станиславович
м.п.

Арендатор 1:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания»

От Арендатора 1 в лице Президента:


Чирков Алексей Владимирович
м.п.

Арендатор 2:

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»

От Арендатора 2 в лице Президента:


Чирков Алексей Владимирович
м.п.

Соглашение
к договору аренды №КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13
нежилых помещений от 21.11.2011 г.

Вх. № 217
от 14.01.2019

г. Москва

«14» января 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» (ОГРН 1117746702325, ИНН 7707757447, КПП 771801001) прежний Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702), именуемое в дальнейшем Прежний Арендодатель, в лице Генерального директора Кучинского Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» (ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523 КПП 693901001) новый доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 с учетом изменений и дополнений от 18 октября 2018 года, зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 20 ноября 2018 года за № 1640-94163702-42), именуемое в дальнейшем Новый Арендодатель, в лице Генерального директора Кузнецова Дмитрия Станиславовича, со второй стороны

и
Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718362760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор 1, в лице Президента Ламанова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с третьей стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии» (ОГРН 1117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор 2, в лице Президента Ламанова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с четвертой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности сторона, составили настоящее соглашение к Договору аренды №КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г. (далее по тексту Договор) о следующем:

1. В связи с передачей прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» по договору доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» на основании Изменений и дополнений от 18 октября 2018 года, зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 20 ноября 2018 года за № 1640-94163702-42, в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ», зарегистрированные ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702, Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» Доверительному Управляющему (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» с 28 ноября 2018 года переходит права и обязанности Арендодателя по настоящему Договору.

2. Стороны пришли к соглашению об изменении Договора в части наименования его Сторон и изменения условий договора, изложив его в новой редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» (ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523 КПП 693901001) Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Прежний Арендодатель

Арендатор 1

1 из 11 стр.

Новый Арендодатель

Арендатор 2

недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 с учетом изменений и дополнений от 18 октября 2018 года, зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 20 ноября 2018 года за № 1640-94163702-42), именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор 1, в лице Президента Ламанова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, и

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии» (ОГРН 1117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор 2, в лице Президента Ламанова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, и по отдельности сторона, заключили настоящий Договор аренды №КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13 нежилых помещений (далее по тексту Договор) и в соответствии со ст.321-326 ГК РФ о следующем:

Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В Договоре все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

1.1. «Акт приемки-передачи нежилых помещений» - документ, подтверждающий факт передачи Помещений от Арендодателя к Арендатору, Приложение №2 к Договору.

1.2. «Арендатор» - это Арендатор 1 или Арендатор 2 или оба сразу, осуществляющие возмездное пользование Помещениями в равных долях (1/2- по одной второй каждый), за исключениями и изъятиями установленными Договором, и исполняющие(ие) обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ. Обязанности Арендатора 1 и Арендатора 2 по Договору (обязательству) являются солидарными в соответствии со ст.322 Гражданского кодекса РФ.

1.3. «Арендодатель» - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» (ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523) Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОВЧЕГ», предоставляющее Арендатору Помещения в возмездное владение и пользование.

1.4. «Арендная плата» - ежемесячная плата Арендатора Арендодателю за пользование Помещениями в течение Срока Аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты ежемесячной арендной платы определены в ст. 3 Договора.

1.5. «Договор» - настоящий документ, Договор аренды №КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13 нежилых помещений, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещений, совершенное Арендаторами и Арендодателем, и также все Приложения, изменения, дополнительные соглашения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия и зарегистрированы в установленном порядке.

1.6. «Здание» - нежилое здание, включающее в себя арендуемые Помещения, с кадастровым номером № 77:03:0083023:1063, условный номер № 13121, инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1497/2 (02103795), площадью 5695,1 кв.м., находящемся по адресу: город Москва, ул. Б. Черкизовская, дом 5, корпус 8, в том числе инженерное обеспечение здания (далее по тексту Инженерное обеспечение Здания или Инженерное оборудование) включающее:

Санитарно-технические устройства: холодное водоснабжение (водопроводный ввод №19595), тепловые сети ввода, ИТП (индивидуальный тепловой пункт с системой отопления и ГВС), узел учета тепловой энергии (проект №463 от 19.07.2004г) с теплосчетчиком

Президент Арендодателя

Арендатор 1

2 из 11 стр.

Новый Арендодатель

Арендатор 2

ВНС.Т№74234, канализация;

Электростанция: вводные устройства №116141, 116142, подключенные к трансформаторной подстанции №23424 кабельными линиями (2КЛ (АПББШв-1(4х185) L=215м; 2КЛ АПББШв-1 (4х185) L=145м), узлы учета электроэнергии, а также вентиляция (центральная), кондиционирование (центральное), 2 лифта (пассажирский лифт Монолит изготовлен «MONITOR S.p.a.» /Италия с заводским номером 239152, зарегистрирован «14» февраля 2005 года в Управлении Московского округа Госгортехнадзора России рег.номер №156048 и пассажирский лифт Монолит изготовлен «MONITOR S.p.a.» /Италия с заводским номером №239153, зарегистрирован «14» февраля 2005 года в Управлении Московского округа Госгортехнадзора России рег.номер 156049.

1.7. «Помещения» - арендуемые по Договору нежилые помещения, указанные в кадастровом паспорте помещения от 18.11.2011 на бланке 0234110065044 имеющие инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1497/2 (02103795; 0002-0005, 0007-0009) с общей площадью 3514,2 и в Списке арендуемых нежилых помещений в Приложении №1 к Договору, расположенные в подвале, 1,2,3 и 4 этажах в Здании, а также включая все относящиеся к Зданию инженерное обеспечение.

1.8. «Коммерческая деятельность» — деятельность Арендаторов, предусмотренная учредительными документами Арендаторов, осуществляемая в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов и учреждений.

1.9. «Коммерческая площадь Помещений» - общая площадь Помещений в Здании, передаваемых в аренду по Договору от Арендодателя к Арендаторам в размере 3514,2 кв.м. (три тысячи пятьсот сорок четыре целых и два десятых квадратных метров).

1.10. «Начало Срока Аренды» - Дата подписания Акта приема-передачи нежилых помещений при условии наличия государственной регистрации Договора.

1.11. «Срок Аренды» - период, в течение которого Арендаторы за Арендную плату пользуются предоставленными им Помещениями в порядке и на условиях, установленных Договором, продолжительностью начиная с Начала Срока Аренды до «31» декабря 2038 года включительно.

1.12. «Срок Договора» или «Срок действия Договора» - период, включающий в себя два периода: 1) период с даты заключения Договора (даты государственной регистрации Договора) и до Начала Срока Аренды; и 2) период, включающий в себя Срок Аренды.

1.13. «Неотделимые улучшения Помещений» - улучшения, которые Арендаторы произвели в Помещениях и/или Здании и которые не могут быть отделены без вреда для Помещений и/или Здания. Таковыми, в частности являются перепланировка Помещений, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещений, демонтаж оборудования, составляющего принадлежность Здания и/или Помещений т.п.

1.14. «Отделимые улучшения Здания и/или Помещений» - улучшения, которые Арендаторы произвели в Помещениях и/или Здании и которые могут быть отделены без вреда для Помещений и/или Здания.

1.15. «Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)» - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

1.16. «Работы» или «СМР» - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Здания и/или Помещений, выполняемые Арендаторами или привлеченными ими третьими лицами.

1.17. «Разрешение» - означает письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное аналогичное предварительное согласование действий Арендаторов в рамках Договора со стороны Арендодателя. Последующее одобрение Арендодателем, если таковое дается, также приравнивается к Разрешению.

В Договоре используются слова, их сокращения и цифры, если контекст не предполагает иного:

- слова, означающие какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на имеющие номер статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты Договора аренды и/или приложения к нему;
- ссылки на дни подразумевают календарные дни.

Президент Арендодателя

Новый Арендодатель

Арендатор 1

Арендатор 2

3 из 11 стр.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определяемых Договором, предоставить солидарным Арендаторам по временное владение и пользование Помещением для использования в качестве офиса, размещения многофункциональных, медицинских центров, аптек, демонстрационных залов и складских помещений, а также иного коммерческого использования, не противоречащего назначению Здания и качестве административно-делового центра.

2.2. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцами инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АМ № 104038 от 05 марта 2010 года.

2.3. Площадь Помещений (площадь объекта аренды) или Коммерческая площадь, составляет: 3514,2 кв.м. (три тысячи пятьсот четырнадцать целых и два десятых квадратных метров).

2.4. Помещения передаются Арендаторам в состоянии пригодном для использования по назначению.

2.5. Арендаторы используют Помещения исключительно в целях, указанных в п. 2.1 настоящего Договора.

2.6. Арендодатель обязуется передать Помещения Арендаторам на основании Акта приема-передачи нежилых помещений.

2.7. Сделка (Договор) не является ни для одной из Сторон крупной сделкой и не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность (конфликт интересов). Основания для признания Договора недействительным у Сторон отсутствуют.

Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Арендная плата за пользование Помещением устанавливается в размере 770 000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС. Сумма, подлежащая оплате каждым из Арендаторов, составляет $\frac{1}{2}$ (одну вторую) доли от общего размера Арендной платы, установленной настоящим пунктом, при этом каждый из Арендаторов, являющихся солидарными должниками, вправе оплатить общий размер Арендной платы или любых иных платежей и это будет являться надлежащим исполнением.

3.2. Арендная плата подлежит оплате не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты передачи Помещений по Акту приема-передачи нежилых помещений и получения Арендаторами счетов, выставленных Арендодателем.

В дальнейшем Арендная плата за каждый последующий месяц подлежит оплате не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды Помещений, при условии получения счета от Арендодателя. В случае если Арендодатель выставляет счет позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, Арендатор производит арендные платежи не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета от Арендодателя.

3.3. Арендная плата за полный календарный месяц составляет 770 000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС.

3.4. Любой из Арендаторов считается исполнившим обязанность по оплате Арендной платы или любого иного платежа с момента зачисления на корреспондентский счет банка Арендодателя в размере равном $\frac{1}{2}$ (Одной второй) от суммы Арендной платы, а равно $\frac{1}{2}$ (Одной второй) от суммы любого иного платежа, за исключениями и изъятиями установленными Договором.

3.5. Размер Арендной платы включает в себя расходы по договорам с контрагентами-поставщиками коммунальных услуг по воде, теплу и эксплуатации водоотводящих систем и иным коммунальным услугам, при условии, если контрагент – поставщик услуг отключается от заключения договора с Арендаторами.

Арендная плата не включает в себя расходы по электроснабжению, телефонной связи, эксплуатационные и общехозяйственные расходы (обслуживание лифтов, ИТП, вывоз мусора и др.).

Арендаторы за свой счет производят текущий ремонт арендуемых помещений, а также необходимые улучшения и изменения Помещений согласно п. 6.1 Договора.

Все указанные выше расходы являются общими расходами Арендаторов. Арендатор 1 заключает договоры (соглашения) с соответствующими третьими лицами. Расходы

Предыдущий Арендодатель

Арендатор 1

Новый Арендодатель

Арендатор 2

4 из 11 стр.

Арендатора 1 по пользованию такими услугами компенсации (возмещения) Арендодателем не подлежат.

Арендатор 1 обязан предоставить расшифровки оплачиваемых расходов (копии актов, счетов-фактур от поставщиков), а Арендатор 2 обязан оплатить расходы Арендатору 1 в размере 1/2 (одной второй) доли от общей суммы указанных выше расходов.

Статья 4. СРОК ДОГОВОРА

4.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует по «31» декабря 2038 года включительно (Срок Договора или Срок действия Договора).

4.2. Срок Аренды начинается с даты передачи Помещений от Арендодателя к Арендаторам, указанной в пунктах 5.3.1. и 5.4.1. Договора, то есть с Начала Срока Аренды, при условии наличия государственной регистрации Договора, и до «31» декабря 2038 года включительно.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. С предварительным уведомлением любого из Арендаторов в любое время суток входить в Помещения Арендаторов в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности и/или сохранности Здания и/или Помещений, прилегающих к нему Зданий.

5.1.2. По предварительному согласованию с любым из Арендаторов и без уведомления его Коммерческой деятельности - на беспрепятственный доступ в Помещения с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещениями в соответствии с Договором законодательством РФ.

5.1.3. Запрашивать у каждого из Арендаторов заверенные копии его учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации Арендатора, свидетельства о постановке на налоговый учет, выписку из ЕГРЮЛ, документов, подтверждающих полномочия исполнительного органа Арендатора, а также лица, подписавшего Договор, список работников Арендатора, лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором в Помещениях, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию или сертификации.

5.1.4. В случае необходимости при предварительном письменном уведомлении Арендаторов на производство за свой счет текущего ремонта Помещений.

5.1.5. С учетом солидарной обязанности Арендаторов Арендодатель вправе требовать исполнения настоящего Договора как от всех Арендаторов совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

5.2. Арендаторы имеют право:

5.2.1. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя сдавать арендусные в соответствии с Договором Помещения целиком или по отдельности (отдельные помещения), а также части Помещений в субаренду юридическим и/или физическим лицам.

5.2.2. С момента передачи в аренду Помещения Арендаторы приобретают ограниченное право пользования частью находящегося во владении и пользовании у Арендодателя земельного участка (далее по тексту Территория) в порядке статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации. Арендаторы приобретают указанное право без взимания дополнительной платы.

5.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.3.1. «01» января 2012 года передать Арендатору Помещения по Акту приема-передачи нежилых помещений в состоянии, соответствующем условиям Договора и пригодном для использования Помещений по назначению.

5.3.2. Своевременно оплачивать услуги контрагентов-поставщиков по теплу, воде и эксплуатации водоснабжающих систем и иным коммунальным услугам, при условии, если контрагент - поставщик услуг откажется от заключения договора с Арендаторами.

5.3.3. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших в Помещениях не по вине Арендаторов, при условии уведомления Арендодателя.

5.3.4. При наличии обстоятельств, требующих личного присутствия представителя собственника Здания или арендатора земельного участка, на котором расположено Здание, в том числе в рамках контрольных мероприятий государственных органов и органов местного самоуправления, в рамках гражданских правоотношений, Арендодатель обязуется

Президент Арендодателя

Арендатор 1

5 из 11 стр.

Новый Арендодатель

Арендатор 2

обеспечить присутствие своего представителя либо обеспечить выдачу надлежащим образом оформленной доверенности лицу/лицам, указанным Арендаторами.

5.4. Арендаторы принимают на себя исполнение следующих обязательств:

5.4.1. Принять Помещения по Акту приемки-передачи нежилых помещений в день передачи его Арендодателем, а именно «01» января 2012 года.

5.4.2. Использовать Помещения исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендаторов, обозначенным в п. 2.1. Договора;

5.4.3. Своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями Договора;

5.4.4. В течение Срока Аренды не препятствовать нормальному функционированию всех систем Инженерного обеспечения Здания, указанных в п.1.6. Договора;

5.4.5. За свой счет содержать Помещения в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, а также Территорию.

5.4.6. За свой счет устранять повреждения, причиненные Помещениям в процессе их использования, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине любого из Арендаторов, либо его посетителей.

5.4.7. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условия охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Обеспечить незамедлительный доступ в Помещения сотрудников Арендодателя и/или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток в случае возникновения аварийных ситуаций.

5.4.8. В случае осуществления производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние Территории.

В случае наложения административного взыскания на Арендодателя в связи с нарушением любым из Арендаторов, в том числе, порядка природопользования и санитарного состояния Помещений, в виде штрафов и/или предписаний, возмещать Арендодателю в 10-дневный срок суммы уплаченных штрафов, а также за свой счет исполнять предписания контролирующих органов.

5.4.9. Самостоятельно и за свой счет обеспечить осуществление уборки Помещений и вывоза мусора из Помещений и с Территории.

5.4.10. По окончании Срока Аренды, Арендатор обязан принять меры к освобождению Помещений и вернуть их Арендодателю в последний день Срока Аренды.

5.4.11. Оплачивать электроснабжение, эксплуатационные и общехозяйственные услуги (телефонная связь, вывоз мусора и др.) в соответствии с п. 3.5 Договора.

5.4.12. Самостоятельно и за свой счет обеспечить охрану Помещений и находящихся в нем материальных ценностей.

5.4.13. Самостоятельно и за свой счет получать необходимые разрешения и согласования на оформление вывесок, рекламных щитов и прочих элементов фасада Здания.

5.4.14. Производить оплату потребленной электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), а также затрат, связанных с эксплуатацией и содержанием электроустановки, указанной в п.1.6. Договора в полном объеме.

5.4.15. Соблюдать федеральные законы и иные нормативные правовые акты РФ, а также нормативные технические документы в области промышленной безопасности.

5.4.16. Арендатор 1 обязуется Проводить техническую диагностику, обследование лифтов и вывод лифтов, указанных в пункте 1.6. Договора из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации.

5.4.17. Арендатор 1 обязуется обеспечивать содержание лифтов, указанных в Договоре, в исправном состоянии и их безопасную эксплуатацию путем надлежащего обслуживания и ремонта.

5.4.18. Арендатор 1 обязуется нести полную ответственность за правильную эксплуатацию и сохранность электроустановки и узлов учета электроэнергии, предусмотренных в п.1.6. Договора.

Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

Прежний Арендодатель _____

Арендатор 1 _____

Новый Арендодатель _____

Арендатор 2 _____

6 из 11 стр.

6.1. Арендаторы вправе без согласия с Арендодателем производить необходимые улучшения и изменения Помещений, не влияющие на целостность Здания и обеспечивающие сохранность капитальных элементов Здания.

6.2. Все отдельные улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещениях, являются собственностью Арендатора и, в случае прекращения Договора, подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания Срока Аренды.

6.3. В течение срока действия Договора Арендаторы несут бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения Неотделимых улучшений и изменений, произведенных любым из Арендаторов в Помещениях. С момента прекращения Договора, риск случайной гибели или случайного повреждения Неотделимых улучшений и изменений Помещений переходит к Арендодателю. Стоимость Неотделимых улучшений и изменений Арендаторам не возмещается.

Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (Форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, в существенной мере повлиявшими на Сторону, которая ссылается на форс-мажор, на период действия форс-мажорных обстоятельств.

7.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные события, обязана немедленно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств, оповестить другую Сторону об их возникновении в письменной форме. Указанное оповещение должно содержать информацию о природе форс-мажорного обстоятельства и, по возможности, дать оценку вероятности исполнения ссылающейся Стороной своих обязательств по Договору, а также предполагаемый период, в течение которого будет продолжаться действие форс-мажорного обстоятельства.

7.3. По окончании действия форс-мажорного обстоятельства, ссылающаяся на него Сторона обязана немедленно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента окончания, оповестить другую Сторону об окончании действия форс-мажорных обстоятельств в письменной форме. Не сообщение или несвоевременное сообщение ссылающейся Стороной о начале или окончании действия форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой ответственность ссылающейся Стороны перед другой Стороной за ущерб, причиненный в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

7.4. Стороны обязаны исполнить все прочие обязательства по Договору, которые не были затронуты действием форс-мажорных обстоятельств.

7.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, либо можно предположить, что будут длиться более 6 (шести) месяцев, либо форс-мажорные обстоятельства возникли в результате принятия / изменения законодательного акта, Стороны обязаны немедленно приступить к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору, которые позволят Сторонам продолжить выполнение своих обязанностей в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному и зарегистрировать их в установленном порядке.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с законодательством РФ и условиями Договора.

8.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне нанесенный этим нарушением реальный ущерб.

8.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендаторами за недостатки Помещений, которые были оговорены Арендодателем, либо явные недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендаторами при осмотре Помещений и зафиксированы в Акте приема-передачи нежилых помещений.

Статья 9. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

9.1. В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с Договором, Стороны будут решать их путем переговоров.

9.2. Если какой-либо спор не будет разрешен в соответствии с п. 9.1. Договора, то такой спор должен быть рассмотрен и разрешен в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством РФ.

Прежний Арендодатель _____

Новый Арендодатель _____

Арендатор 1 _____

Арендатор 2 _____

7 из 11 стр.

Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по Договору - конфиденциальной информацией (а в пределах допускаемых законодательством - коммерческой тайной) другой стороны.

10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать (делать доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой стороны, к которой она получила доступ при заключении, и в ходе исполнения обязательств по Договору. Исключением являются случаи наличия у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев, когда другая сторона в письменной форме даст согласие на предоставление конфиденциальной информации, определяемой в соответствии с п. 10.1. Договора.

10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия Договора и в течение 3 (Трех) лет после прекращения действия Договора, если не будет оговорено иное.

10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой стороне в полном объеме все убытки, причиненные последней разглашением ее конфиденциальной информации в нарушение п.п. 10.1. и 10.2. Договора.

Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации.

11.2. Досрочное расторжение Договора возможно по соглашению Сторон, по решению суда или в соответствии с условиями Договора.

11.3. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия незамедлительно, по инициативе любого из Арендаторов, если:

11.3.1. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещениями в соответствии с условиями Договора либо

11.3.2. Переданные Арендаторам Помещения имеет препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендаторам и не могли быть обнаружены Арендаторами во время осмотра Помещений при его передаче по Акту приема-передачи нежилых помещений.

11.3.3. Помещения в силу обстоятельств, за которые Арендаторы не несет ответственности, окажутся в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности Арендаторов.

11.3.4. В случае нарушения Арендодателем своих обязательств, предусмотренных п.п. 5.3.1., 5.3.2. Договора.

11.4. При досрочном расторжении Договора по инициативе Арендаторов по причинам, не указанным в Договоре, Арендаторы обязуются или один из них письменно уведомить об этом Арендодателя за 1 (Один) календарный месяц до предполагаемой даты расторжения. При этом Арендаторы не освобождаются от обязанности по внесению Арендной платы за последний месяц Срока Аренды.

Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу.

12.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу ценными письмами с описью вложений либо заказными письмами по адресам, указанным в Договоре в качестве юридических почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по электронной почте, по телексу и/или телефаксу, посредством сервисов электронного документооборота.

В случае изменения места нахождения или почтового адреса сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в Договоре, считается полученной стороной, изменившей свой адрес, которая и несет риск наступления неблагоприятных последствий.

Прежний Арендодатель

Арендатор 1

8 из 11 стр.

Новый Арендодатель

Арендатор 2

12.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к Договору являются неотъемлемой его частью.

12.5. Названия статей Договора служат исключительно удобству изложения текста и не являются толковательными, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

12.6. Договор составлен на русском языке в виде единого документа в 4-х (четырёх) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию, имеющих одинаковую силу при условии наличия подписи Сторон на каждой странице Договора, содержащей обязательства, и на последней, и дополнение к подписи, собственноручную рукописную расшифровку фамилии, имени, отчества с оттисками печатей Сторон.

Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, п/п, Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Почтовый адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, п/п, Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

т/л +7 (495) 902-63-71

р/сч 407018103000000001219 в Банке ГПБ (АО) г. Москва БИК 044525823

К/с 301018102000000000823

От Арендодателя в лице Генерального директора:

м.п.

ФИО, подпись

Арендатор 1:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 3, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 425

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 3, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 425

ИНН 7718562760 КПП 771801001 ОГРН 1057748596993

р/сч 407028107360000000031 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745

К/с 301018103452500000745

От Арендатора 1 в лице Президента:

м.п.

ФИО, подпись

Арендатор 2:

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 3, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 416

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 3, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 416

ИНН 7718863510 КПП 771801001 ОГРН 1117746825734

р/сч 407028106360000000021 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745

К/с 301018103452500000745

От Арендатора 2 в лице Президента:

м.п.

ФИО, подпись

Прежний Арендодатель

Арендатор 1

Новый Арендодатель

Арендатор 2

9 из 11 стр.

3. Настоящее соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации и распространяет свое действие на правоотношения сторон с «01» января 2019 г., является неотъемлемой частью Договора.

4. Все остальные условия и обязательства Договора остаются действительными и неизменными.

5. Соглашение составлено на русском языке в виде единого документа в 5-х (пяти) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию.

6. Реквизиты и подписи Сторон:

Президиум Арендодателя:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» президиум доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 420

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 420

ИНН 7707757447 КПП 771801001

р/сч 40701810000000000387 в Банке ГТБ (АО) г. Москва БИК 044525823

К/с 30101810200000000823

тел. (495) 739-62-52

От Президиума Арендодателя, в лице Генерального директора:


ФИО, подпись

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» новый Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Почтовый адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

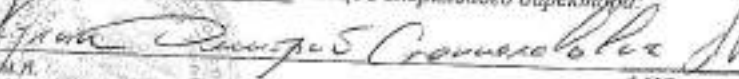
ИНН 7718581523 КПП 693901001

р/сч 407018103000000001219 в Банке ГТБ (АО) г. Москва БИК 044525823

К/с 30101810200000000823

тел. +7 (495) 902-63-71

От Нового Арендодателя, в лице Генерального директора:


ФИО, подпись

Арендатор 1:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 425

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 425

ИНН 7718562760 КПП 771801001

Президиум Арендодатель

Новый Арендодатель

Арендатор 1

Арендатор 2

10 из 11 стр.

р/с 40702810736000000031 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745 К/с 30101810345250000745

От Арендатора 1 в лице Президента:

Аманов Алексей Владимирович
м.п. ФИО, подпись

Арендатор 2:

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 416

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 416

ИНН 7718863510 КПП 771801001

р/с 407028106360000000021 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745 К/с 30101810345250000745

От Арендатора 2 в лице Президента:

Аманов Алексей Владимирович
м.п. ФИО, подпись

Преклонный Арендодатель

Новый Арендодатель

Арендатор 1

Арендатор 2

11 из 11 стр.

**Соглашение о передаче прав и обязанностей по
договору аренды № КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13
нежилых помещений от 21.11.2011 г.**

г. Москва

«22» ноября 2023 года

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» (ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001, Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00030, выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг 15 марта 1999 года), доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 (далее по тексту – «Фонд»)), именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Чугуевской Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор 1, в лице Вице-президента по административным вопросам Лаврутич Светланы Николаевны, действующего на основании доверенности, удостоверенной «08» февраля 2021 г. Денисовым Тимофеем Геннадьевичем, нотариусом города Москвы, № в реестре 77/1861-н/77-2021-2-272, со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии» (ОГРН 1117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор 2, в лице Вице-президента по административным вопросам Лаврутич Светланы Николаевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной «08» февраля 2021 г. Денисовым Тимофеем Геннадьевичем, нотариусом города Москвы, № в реестре 77/1861-н/77-2021-2-271, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности стороны, в соответствии со ст.392.3 ГК РФ, составили настоящее соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору аренды № КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г. (далее по тексту Договор) о следующем:

1. Стороны настоящим достигли соглашения о том, что с «01» января 2024 г. все права и обязанности Арендатора 2 по Договору в полном объеме переходят к Арендатору 1.

2. Внести изменения в наименования Сторон по договору и в преамбулу договора, читать ее в следующей редакции:

«Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» (ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001, Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00030, выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг 15 марта 1999 года), доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 (далее по тексту – «Фонд»)), именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Чугуевской Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Вице-президента по административным вопросам Лаврутич Светланы Николаевны, действующего на основании доверенности, удостоверенной «08» февраля 2021 г. Денисовым Тимофеем Геннадьевичем, нотариусом города Москвы, № в реестре 77/1861-н/77-2021-2-272, со другой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности стороны, заключили настоящий Договор аренды № КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г. (далее по тексту – Договор) о следующем:»

3. Внести изменения в п. 1.2 Договора и читать его в следующей редакции:

«1.2. «Арендатор» - это Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001)».

Арендодатель

Арендатор 1

1 из 3 стр.

Арендатор 2

4. Внести изменения в п. 2.1 Договора и читать его в следующей редакции:
- «2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определяемых Договором, предоставить Арендатору во временное владение и пользование Помещения для использования под общественное управление, здравоохранение и спорт в соответствии с разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003023:5490, на котором расположено Здание, а также под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».
5. Внести изменения в п. 3.1 Договора и читать его в следующей редакции:
- «3.1. Арендная плата за пользование Помещением устанавливается в размере 770 000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС».
6. Внести изменения в п. 3.4 Договора и читать его в следующей редакции:
- «3.4. Арендатор считается исполнившим обязанность по оплате Арендной платы или любого иного платежа с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя».
7. Внести изменения в п. 3.5 Договора и читать его в следующей редакции:
- «3.5. Размер Арендной платы включает в себя расходы по договорам с контрагентами-поставщиками коммунальных услуг по воде, теплу и эксплуатации водоотводящих систем и иным коммунальным услугам, при условии, если контрагент – поставщик услуг откажется от заключения договора с Арендатором.
- Арендная плата не включает в себя расходы по электроснабжению, телефонной связи, эксплуатационные и общехозяйственные расходы (обслуживание лифтов, ИТП, вывоз мусора и др.).
- Арендатор производит текущий ремонт арендуемых помещений, а также необходимые улучшения и изменения Помещений согласно п. 6.1 Договора».
8. Исключить п. 5.1.5 Договора.
9. Внести изменения в статью 13 Договора и читать ее в следующей редакции:
- «Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель:

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»
Юридический адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 216
Почтовый адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 216
ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001
Тел. +7(812) 955-23-71 E-mail: info@spbetc.ru
р/сч 40701810600000004453 к/сч 30101810200000000823 БИК 044525823
От Арендодателя Генеральный директор:

м.п.

ФИО, подпись

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания»
Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425
Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425
ОГРН 1057748596993 ИНН 7718562760 КПП 771801001
Тел. +7 495 7396252 /факс +7 495 7396253 e-mail: secretar@ntgroup.ru
р/с 40702810936000000031 Фигура "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)
БИК 044525411 К/с 30101810145250000411
От Арендатора Вице-президент по административным вопросам:

м.п.

ФИО, подпись

10. Читать везде по тексту Договора слова «Арендаторы», «Арендатора», «Арендатор»
Арендатор 1 _____ 2 из 3 стр.

Арендодатель _____

Арендатор 2 _____

1), «Арендатор 2» как слово «Арендатор» в единственном числе в соответствующих падежах.

11. Читать везде по тексту Договора словосочетание «Коммерческая деятельность» как слово «Деятельность» в соответствующих падежах.

12. Читать везде по тексту Договора словосочетание «Коммерческая площадь» как слово «Площадь» в соответствующих падежах.

13. С момента, установленного в п. 1 настоящего Соглашения, Арендную плату по Договору вносит Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания».

14. Плата за уступку прав и перевода долга в соответствии с п. 1 Договора не устанавливается и не вносится.

15. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора.

16. Договор действует с учетом изменений, внесенных настоящим Соглашением, в части, не противоречащей настоящему Соглашению.

17. Соглашение составлено на русском языке в виде единого документа в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

18. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»
Юридический адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 216

Почтовый адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 216

ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001

Тел. +7 811 935 23-71 E-mail: info@urpbc.ru

р/сч 4070181060000004453 к/сч 30101810200000000823 БИК 044525823

От Арендодателя: Генеральный директор



Ирина Сергеевна
ФИО, подпись

Арендатор 1:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425

ОГРН 1057748396993 ИНН 7718562760 КПП 771801001

Тел. +7 495 7396252 /факс +7 495 7396253 e-mail: sekretar@nitgroup.ru

р/сч 40702810936000000031 Фискал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)

БИК 044525411 К/сч 30101810145250000411

От Арендатора 1: Вице-президент по административным вопросам:



Светлана Николаевна
ФИО, подпись

Арендатор 2:

Общество с ограниченной ответственностью «Новые транспортные технологии»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 3 этаж, пом. VIII, ком. 352

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 3 этаж, пом. VIII, ком. 352

ОГРН 1117746825734 ИНН 7718863510 КПП 771801001

Тел. +7 495 7396252 /факс +7 495 7396253 e-mail: sekretar@nitgroup.ru

р/сч 40702810936000000021 Фискал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)

БИК 044525411 К/сч 30101810145250000411

От Арендатора 2: Вице-президент по административным вопросам:



Светлана Николаевна
ФИО, подпись

Арендодатель

Ирина Сергеевна

Арендатор 1

Светлана Николаевна

Арендатор 2

3 из 3 стр.

МФЦ района Восточное Измайлово
105253, г. Москва, проспект Мухомовский, дом 63, корпус 1
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Колотинский Игорь
Дата 30.11.2023

Арендодатель:

АО «Центральная Управляющая
Компания» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «КОВЧЕГ»
Генеральный директор

Чугуевская Е.С.

Арендатор 1:

ООО «Инвестиционно-
управляющая компания»
Вице-президент по
административным вопросам

Лапрутин С.Н.

Арендатор 2:

ООО ЦК ФПГ «НТГ»
Вице-президент по
административным вопросам

Лапрутин С.Н.

**Соглашение
к договору аренды №КОВЧЕГ/КОВЧЕГ/ФПГ- 1102-01-13
нежилых помещений от 21.11.2011 г.**

г. Москва

«13» января 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» (ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523 КПП 693901001) доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФНС РФ России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 с учетом изменений и дополнений от 18 октября 2018 года, зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 20 ноября 2018 года за № 1640-94163702-42), именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор 1**, в лице Президента Чиркова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с другой стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии» (ОГРН 1117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор 2**, в лице Президента Чиркова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности сторона, составили настоящее Соглашение (далее - Соглашение) к договору аренды №КОВЧЕГ/КОВЧЕГ/ФПГ- 1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г. (далее по тексту Договор) о следующем:

1. Стороны настоящим установили, что Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 22.01.2020 г. № 1442 Зданию с кадастровым номером 77:03:0003023:1063 присвоен адрес: г. Москва, улица Малая Черкизовская, дом 14. Стороны настоящим договорились условия Договора (пункт 1.6 и далее по тексту Договора, включая приложения и дополнения к нему) читать с учетом изменения адреса Здания.

2. Настоящим Стороны согласовали, что ООО «Инвестиционно-управляющая компания» (ИНН 7718562760) вправе использовать в качестве адреса государственной регистрации и почтового нижеуказанный адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425.

3. Все остальные условия и обязательства Договора остаются действительными и неизменными.

4. Соглашение составлено в 4-х (Четырех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5. Подписи Сторон:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

От Арендодателя в лице Генерального директора:



Кулик Дмитрий Станиславович

М.П.

Арендатор 1:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания»

От Арендатора 1 в лице Президента:



Чирков Алексей Владимирович

М.П.

Арендатор 2:

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»

От Арендатора 2 в лице Президента:



Чирков Алексей Владимирович

М.П.

Соглашение
к договору аренды №КОВЧЕГ/ФПГ-1102-01-13
нежилых помещений от 21.11.2011 г.

Вх. № 216
от 14.01.2019г

г. Москва

«14» января 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» (ОГРН 1117746702325, ИНН 7707757447, КПП 771801001) прежний Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702), именуемое в дальнейшем Препний Арендодатель, в лице Генерального директора Кучинского Владислава Михайловича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523 КПП 693901001) новый Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 с учетом изменений и дополнений от 18 октября 2018 года, зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 20 ноября 2018 года за № 1640-94163702-42), именуемое в дальнейшем Новый Арендодатель, в лице Генерального директора Куткина Дмитрия Станиславовича, со второй стороны

и

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор 1, в лице Президента Ламанова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с третьей стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии» (ОГРН 1117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор 2, в лице Президента Ламанова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с четвертой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности сторона, составили настоящее соглашение к Договору аренды №КОВЧЕГ/ФПГ-1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г. (далее по тексту Договор) о следующем:

1. В связи с передачей прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» по договору доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на основании Изменений и дополнений от 18 октября 2018 года, зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 20 ноября 2018 года за № 1640-94163702-42, в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ», зарегистрированные ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702, Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Доверительному Управляющему (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» с 28 ноября 2018 года переходят права и обязанности Арендодателя по настоящему Договору.

2. Стороны пришли к соглашению об изменении Договора в части наименования его Сторон и изменения условий договора, изложив его в новой редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523 КПП 693901001) Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом

Препний Арендодатель

Арендатор

1 из 11 стр.

Новый Арендодатель

Арендатор 2

недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 с учетом изменений и дополнений от 18 октября 2018 года, зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 20 ноября 2018 года за № 1640-94163702-42), именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор 1, в лице Президента Ламанова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, и

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии» (ОГРН 1117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем Арендатор 2, в лице Президента Ламанова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности сторона, заключили настоящий Договор аренды №КОВЧЕГ/ФПГ-1102-01-13 нежилых помещений (далее по тексту Договор) и в соответствии со ст.321-326 ГК РФ о следующем:

Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В Договоре все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

1.1. «Акт приемки-передачи нежилых помещений» - документ, подтверждающий факт передачи Помещений от Арендодателя к Арендатору, Приложение №2 к Договору.

1.2. «Арендатор» - это Арендатор 1 или Арендатор 2 или оба сразу, осуществляющие возмездное пользование Помещениями в равных долях (1/2 - по одной второй каждый), за исключением и изъятиями установленными Договором, и исполняющие(ие) обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ. Обязанности Арендатора 1 и Арендатора 2 по Договору (обязательству) являются солидарными в соответствии со ст.322 Гражданского кодекса РФ.

1.3. «Арендодатель» - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогноз Капитал» (ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523) Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КОВЧЕГ», предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное владение и пользование.

1.4. «Арендная плата» - ежемесячная плата Арендатора Арендодателю за пользование Помещениями в течение Срока Аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты ежемесячной арендной платы определены в ст. 3 Договора.

1.5. «Договор» - настоящий документ, Договор аренды №КОВЧЕГ/ФПГ-1102-01-13 нежилых помещений, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещений, совершенное Арендаторами и Арендодателем, а также все Приложения, изменения, дополнительные соглашения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия и зарегистрированы в установленном порядке.

1.6. «Здание» - нежилое здание, включающее в себя арендуемые Помещения, с кадастровым номером № 77:03:0003023:1063, условный номер № 13121, инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1497/2 (02103795), площадью 5695,1 кв.м., находящемся по адресу: город Москва, ул. Б. Черкизовская, дом 5, корпус 8, в том числе инженерное обеспечение здания (далее по тексту Инженерное обеспечение Здания или Инженерное оборудование) включающее:

Санитарно-технические устройства: холодное водоснабжение (водопроводный ввод №19595), тепловые сети ввода, ИТП (индивидуальный тепловой пункт с системой отопления и ГВС), узел учета тепловой энергии (проект №463 от 13.07.2004г) с теплосчетчиком

Предыдущий Арендодатель

Арендатор 1

2 из 11 стр.

Новый Арендодатель

Арендатор 2

ВК.ТМ74234, канализация;

Электромонтаж: вводные устройства №116141, 116142, подключенные к трансформаторной подстанции №23424 кабельными линиями (ЗКЛ (АПВББШв-1(4х185) L=215м; ЗКЛ АПВББШв-1 (4х185) L=145м), узлы учета электроэнергии, а также вентиляция (центральная), кондиционирование (центральное), 2 лифта (пассажирский лифт Монолит изготовлен «MONITOR S.p.a.» Италия с заводским номером 239152, зарегистрирован «14» февраля 2005 года в Управлении Московского округа Госгортехнадзора России рег.номер №156048 и пассажирский лифт Монолит изготовлен «MONITOR S.p.a.» Италия с заводским номером №239153, зарегистрирован «14» февраля 2005 года в Управлении Московского округа Госгортехнадзора России рег.номер 156049.

1.7. «Помещения» - арендуемые по Договору нежилые помещения, указанные в кадастровом паспорте помещения от 18.11.2011 на бланке 0234110065043 имеющие инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1497/2 (02103795: 0001, 0002, 0005-0009) с общей площадью 2180,9 и в Списке арендуемых нежилых помещений в Приложении №1 к Договору, расположенные в подвале, 1,2,3 и 4 этажах в Здании, а также включая все относящиеся к Зданию инженерное обеспечение.

1.8. «Коммерческая деятельность» — деятельность Арендаторов, предусмотренная учредительными документами Арендаторов, осуществляемая в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов и учреждений.

1.9. «Коммерческая площадь Помещений» - общая площадь Помещений в Здании, передаваемых в аренду по Договору от Арендодателя к Арендаторам в размере 2180,9 кв.м. (две тысячи сто восемьдесят целых и девять десятых квадратных метров).

1.10. «Начало Срока Аренды» - Дата подписания Акта приема-передачи нежилых помещений при условии наличия государственной регистрации Договора.

1.11. «Срок Аренды» - период, в течение которого Арендаторы за Арендную плату пользуются предоставленными им Помещениями в порядке и на условиях, установленных Договором, продолжительностью начиная с Начала Срока Аренды до «31» декабря 2038 года включительно.

1.12. «Срок Договора» или «Срок действия Договора» - период, включающий в себя два периода: 1) период с даты заключения Договора (даты государственной регистрации Договора) и до Начала Срока Аренды; 2) период, включающий в себя Срок Аренды.

1.13. «Неотделимые улучшения Помещений» - улучшения, которые Арендаторы произвели в Помещениях и/или Здании и которые не могут быть отделены без вреда для Помещений и/или Здания. Таковыми, в частности являются: перепланировка Помещений, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещений, демонтаж оборудования, составляющего принадлежность Здания и/или Помещений т.п.

1.14. «Отделимые улучшения Здания и/или Помещений» - улучшения, которые Арендаторы произвели в Помещениях и/или Здании и которые могут быть отделены без вреда для Помещений и/или Здания.

1.15. «Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)» - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

1.16. «Работы» или «СМР» - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Здания и/или Помещений, выполняемые Арендаторами или привлеченными ими третьими лицами.

1.17. «Разрешение» - означает письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное аналогичное предварительное согласование действий Арендаторов в рамках Договора со стороны Арендодателя. Последующее одобрение Арендодателем, если таковое дается, также приравнивается к Разрешению.

В Договоре используются слова, их сокращения и цифры, если контекст не предполагает иного:

- слова, означающие какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на имеющие номер статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты Договора аренды и/или приложения к нему;
- ссылки на дни подразумевают календарные дни.

Президент Арендодателя

Новый Арендодатель

Арендатор 1

Арендатор 2

3 из 11 стр.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определяемых Договором, предоставить солидарным Арендаторам во временное владение и пользование Помещения для использования в качестве офиса, размещения многофункциональных, медицинских центров, аптек, демонстрационных залов и складских помещений, а также иного коммерческого использования, не противоречащего назначению Здания в качестве административно-делового центра.

2.2. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АМ № 104038 от 05 марта 2010 года.

2.3. Площадь Помещений (площадь объекта аренды) или Коммерческая площадь составляет: 2180,9 кв.м. (две тысячи сто восемьдесят целых и девять десятых квадратных метров).

2.4. Помещения передаются Арендаторам в состоянии пригодном для использования по назначению.

2.5. Арендаторы используют Помещения исключительно в целях, указанных в п. 2.1 настоящего Договора.

2.6. Арендодатель обязуется передать Помещения Арендаторам на основании Акта приема-передачи нежилых помещений.

2.7. Сделка (Договор) не является ни для одной из Сторон крупной сделкой и не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность (конфликт интересов). Основания для признания Договора недействительным у Сторон отсутствуют.

Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Арендная плата за пользование Помещением устанавливается в размере 480 000 (Четыреста восемьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС. Сумма, подлежащая оплате каждым из Арендаторов, составляет $\frac{1}{2}$ (одну вторую) доли от общего размера Арендной платы, установленной настоящим пунктом, при этом каждый из Арендаторов, являющихся солидарными должниками, вправе оплатить общий размер Арендной платы или любых иных платежей и это будет являться надлежащим исполнением.

3.2. Арендная плата подлежит оплате не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты передачи Помещений по Акту приема-передачи нежилых помещений и получения Арендаторами счетов, выставленных Арендодателем.

В дальнейшем Арендная плата за каждый последующий месяц подлежит оплате не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды Помещений, при условии получения счета от Арендодателя. В случае если Арендодатель выставляет счет позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, Арендатор производит арендные платежи не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета от Арендодателя.

3.3. Арендная плата за неполный календарный месяц составляет 480 000 (Четыреста восемьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС.

3.4. Любой из Арендаторов считается исполнившим обязанность по оплате Арендной платы или любого иного платежа с момента зачисления на корреспондентский счет банка Арендодателя в размере равном $\frac{1}{2}$ (Одной второй) от суммы Арендной платы, а равно $\frac{1}{2}$ (Одной второй) от суммы любого иного платежа, за исключениями и изъятиями установленными Договором.

3.5. Размер Арендной платы включает в себя расходы по договорам с контрагентами-поставщиками коммунальных услуг по воде, теплу и эксплуатации водотоводящих систем и иным коммунальным услугам, при условии, если контрагент – поставщик услуг откажется от заключения договора с Арендаторами.

Арендная плата не включает в себя расходы по электроснабжению, телефонной связи, эксплуатационные и общехозяйственные расходы (обслуживание лифтов, ИТП, вывоз мусора и др.).

Арендаторы за свой счет производят текущий ремонт арендуемых помещений, а также необходимые улучшения и изменения Помещений согласно п. 6.1 Договора.

Все указанные выше расходы являются общими расходами Арендаторов. Арендатор 1 заключает договоры (соглашения) с соответствующими третьими лицами. Расходы

Прекшний Арендодатель

Новый Арендодатель

Арендатор 1

Арендатор 2

4 из 11 стр.

Арендатора 1 по пользованию такими услугами компенсации (возмещения) Арендодателем не подлежат.

Арендатор 1 обязан предоставить расшифровки оплачиваемых расходов (копии актов, счетов-фактур от поставщиков), а Арендатор 2 обязан оплатить расходы Арендатору 1 в размере $\frac{1}{2}$ (одной второй) доли от общей суммы указанных выше расходов.

Статья 4. СРОК ДОГОВОРА

4.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует по «31» декабря 2038 года включительно (Срок Договора или Срок действия Договора).

4.2. Срок Аренды начинается с даты передачи Помещений от Арендодателя к Арендаторам, указанной в пунктах 5.3.1. и 5.4.1. Договора, то есть с Начала Срока Аренды, при условии наличия государственной регистрации Договора, и до «31» декабря 2038 года включительно.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. С предварительным уведомлением любого из Арендаторов в любое время суток входить в Помещения Арендаторов в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности и/или сохранности Здания и/или Помещений, прилегающих к нему Зданий.

5.1.2. По предварительному согласованию с любым из Арендаторов и без ущерба его Коммерческой деятельности - на беспрепятственный доступ в Помещения с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещениями в соответствии с Договором законодательством РФ.

5.1.3. Запрашивать у каждого из Арендаторов заверенные копии его учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации Арендатора, свидетельства о постановке на налоговый учет, выписку из ЕГРЮЛ, документов, подтверждающих полномочия исполнительного органа Арендатора, а также лица, подписавшего Договор, список работников Арендатора, лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором в Помещениях, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию или сертификации.

5.1.4. В случае необходимости при предварительном письменном уведомлении Арендаторов на производство за свой счет текущего ремонта Помещений.

5.1.5. С учетом солидарной обязанности Арендаторов Арендодатель вправе требовать исполнения настоящего Договора как от всех Арендаторов совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

5.2. Арендаторы имеют право:

5.2.1. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя сдавать арендуемые в соответствии с Договором Помещения целиком или по отдельности (отдельные помещения), а также части Помещений в субаренду юридическим и/или физическим лицам.

5.2.2. С момента передачи в аренду Помещения Арендаторы приобретают ограниченное право пользования частью находящегося во владении и пользовании у Арендодателя земельного участка (далее по тексту Территории) в порядке статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации. Арендаторы приобретают указанное право без взимания дополнительной платы.

5.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.3.1. «01» января 2012 года передать Арендатору Помещения по Акту приемки-передачи нежилых помещений в состоянии, соответствующем условиям Договора и пригодном для использования Помещений по назначению.

5.3.2. Своевременно оплачивать услуги контрагентов-поставщиков по теплу, воде и эксплуатации водопроводящих систем и иным коммунальным услугам, при условии, если контрагент - поставщик услуг откажется от заключения договора с Арендаторами.

5.3.3. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших в Помещениях не по вине Арендаторов, при условии уведомления Арендодателя.

5.3.4. При наличии обстоятельств, требующих личного присутствия представителя собственника Здания или арендатора земельного участка, на котором расположено Здание, в том числе в рамках контрольных мероприятий государственных органов и органов местного самоуправления, в рамках гражданских правоотношений, Арендодатель обязуется

Прекшний Арендодатель

Арендатор 1

3 из 11 стр.

Новый Арендодатель

Арендатор 2

обеспечить присутствие своего представителя либо обеспечить выдачу надлежащим образом оформленной доверенности лицу/лицам, указанным Арендаторами.

5.4. Арендаторы принимают на себя исполнение следующих обязательств:

5.4.1. Принять Помещения по Акту приема-передачи нежилых помещений в день передачи его Арендодателем, а именно «01» января 2012 года.

5.4.2. Использовать Помещения исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендаторов, обозначенным в п. 2.1. Договора;

5.4.3. Своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями Договора;

5.4.4. В течение Срока Аренды не препятствовать нормальному функционированию всех систем Инженерного обеспечения Здания, указанных в п.1.6. Договора;

5.4.5. За свой счет содержать Помещения в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, а также Территорию.

5.4.6. За свой счет устранять повреждения, причиненные Помещениям в процессе их использования, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине любого из Арендаторов, либо его посетителей.

5.4.7. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условия охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Обеспечить незамедлительный доступ в Помещения сотрудников Арендодателя и/или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток в случае возникновения аварийных ситуаций.

5.4.8. В случае осуществления производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние Территории.

В случае наложения административного взыскания на Арендодателя в связи с нарушением любым из Арендаторов, в том числе, порядка природопользования и санитарного состояния Помещений, в виде штрафов и /или предписаний, возмещать Арендодателю в 10-дневный срок суммы уплаченных штрафов, а также за свой счет исполнять предписания контролирующих органов.

5.4.9. Самостоятельно и за свой счет обеспечивать осуществление уборки Помещений и вывоза мусора из Помещений и с Территории.

5.4.10. По окончании Срока Аренды, Арендатор обязан принять меры к освобождению Помещений и вернуть их Арендодателю в последний день Срока Аренды.

5.4.11. Оплачивать электроснабжение, эксплуатационные и общехозяйственные услуги (телефонная связь, вывоз мусора и др.) в соответствии с п. 3.5 Договора.

5.4.12. Самостоятельно и за свой счет обеспечить охрану Помещений и находящихся в нем материальных ценностей.

5.4.13. Самостоятельно и за свой счет получать необходимые разрешения и согласования на оформление вывесок, рекламных щитов и прочих элементов фасада Здания.

5.4.14. Производить оплату потребленной электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), а также затрат, связанных с эксплуатацией и содержанием электроустановки, указанной в п.1.6. Договора в полном объеме.

5.4.15. Соблюдать федеральные законы и иные нормативные правовые акты РФ, а также нормативные технические документы в области промышленной безопасности.

5.4.16. Арендатор 1 обязуется Проводить техническую диагностику, обследование лифтов и выход лифтов, указанных в пункте 1.6. Договора из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации.

5.4.17. Арендатор 1 обязуется обеспечивать содержание лифтов, указанных в Договоре, в исправном состоянии и их безопасную эксплуатацию путем надлежащего обслуживания и ремонта.

5.4.18. Арендатор 1 обязуется нести полную ответственность за правильную эксплуатацию и сохранность электроустановки и узлов учета электроэнергии, предусмотренных в п.1.6. Договора.

Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

Предыдущий Арендодатель

Арендатор 1

6 из 11 стр.

Новый Арендодатель

Арендатор 2

6.1. Арендаторы вправе без согласия с Арендодателем производить необходимые улучшения и изменения Помещений, не влияющие на целостность Здания и обеспечивающие сохранность капитальных элементов Здания.

6.2. Все отдельные улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещениях, являются собственностью Арендатора и, в случае прекращения Договора, подлежат оплате и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания Срока Аренды.

6.3. В течение срока действия Договора Арендаторы несут бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения Неотделимых улучшений и изменений, произведенных любым из Арендаторов в Помещениях. С момента прекращения Договора, риск случайной гибели или случайного повреждения Неотделимых улучшений и изменений Помещений переходит к Арендодателю. Стоимость Неотделимых улучшений и изменений Арендаторам не возмещается.

Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (Форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, в существенной мере повлиявшими на Сторону, которая ссылается на форс-мажор, на период действия форс-мажорных обстоятельств.

7.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные события, обязана незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств, оповестить другую Сторону об их возникновении в письменной форме. Указанное оповещение должно содержать информацию о природе форс-мажорного обстоятельства и, по возможности, дать оценку вероятности исполнения ссылающейся Стороной своих обязательств по Договору, а также предполагаемый период, в течение которого будет продолжаться действие форс-мажорного обстоятельства.

7.3. По окончании действия форс-мажорного обстоятельства, ссылающаяся на него Сторона обязана незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента окончания, оповестить другую Сторону об окончании действия форс-мажорных обстоятельств в письменной форме. Не сообщение или несвоевременное сообщение ссылающейся Стороной о начале или окончании действия форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой ответственность ссылающейся Стороны перед другой Стороной за ущерб, причиненный в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

7.4. Стороны обязаны исполнить все прочие обязательства по Договору, которые не были затронуты действием форс-мажорных обстоятельств.

7.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, либо можно предположить, что будут длиться более 6 (шести) месяцев, либо форс-мажорные обстоятельства возникли в результате принятия / изменения законодательного акта, Стороны обязуются немедленно приступить к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору, которые позволят Сторонам продолжить выполнение своих обязанностей в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному и зарегистрировать их в установленном порядке.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с законодательством РФ и условиями Договора.

8.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне нанесенный этим нарушением реальный ущерб.

8.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендаторами за недостатки Помещений, которые были оговорены Арендодателем, либо явные недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендаторами при осмотре Помещений и зафиксированы в Акте приемки-передачи нежилых помещений.

Статья 9. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

9.1. В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с Договором, Стороны будут решать их путем переговоров.

9.2. Если какой-либо спор не будет разрешен в соответствии с п. 9.1. Договора, то такой спор должен быть рассмотрен и разрешен в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством РФ.

Прежний Арендодатель _____

Новый Арендодатель _____

Арендатор 1 _____

Арендатор 2 _____

7 из 11 стр.

Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по Договору - конфиденциальной информацией (а в пределах допускаемых законодательством - коммерческой тайной) другой стороны.

10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать (делать доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой стороны, к которой она получила доступ при заключении, и в ходе исполнения обязательств по Договору. Исключением являются случаи наличия у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев, когда другая сторона в письменной форме даст согласие на предоставление конфиденциальной информации, определяемой в соответствии с п. 10.1. Договора.

10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия Договора и в течение 3 (Трех) лет после прекращения действия Договора, если не будет оговорено иное.

10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой стороне в полном объеме все убытки, причиненные последней разглашением ее конфиденциальной информации в нарушение п.п. 10.1. и 10.2. Договора.

Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации.

11.2. Досрочное расторжение Договора возможно по соглашению Сторон, по решению суда или в соответствии с условиями Договора.

11.3. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия незамедлительно, по инициативе любого из Арендаторов, если:

11.3.1. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещениями в соответствии с условиями Договора либо

11.3.2. Переданные Арендаторам Помещения имеют препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендаторам и не могли быть обнаружены Арендаторами во время осмотра Помещений при его передаче по Акту приемки-передачи нежилых помещений.

11.3.3. Помещения в силу обстоятельств, за которые Арендаторы не несет ответственности, окажутся в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности Арендаторов.

11.3.4. В случае нарушения Арендодателем своих обязательств, предусмотренных п.п. 5.3.1., 5.3.2. Договора.

11.4. При досрочном расторжении Договора по инициативе Арендаторов по причинам, не указанным в Договоре, Арендаторы обязуются или один из них письменно уведомить об этом Арендодателя за 1 (Один) календарный месяц до предполагаемой даты расторжения. При этом Арендаторы не освобождаются от обязанности по внесению Арендной платы за последний месяц Срока Аренды.

Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу.

12.3. Уведомления, извещения, иные корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу ценными письмами с описью вложений либо заказными письмами по адресам, указанным в Договоре в качестве юридических почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по электронной почте, по телексу и/или телефаксу, посредством сервисов электронного документооборота.

В случае изменения места нахождения или почтового адреса сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в Договоре, считается полученной стороной, изменившей свой адрес, которая и несет риск наступления неблагоприятных последствий.

Прежний Арендодатель

Новый Арендодатель

Арендатор 1

Арендатор 2

8 из 11 стр.

12.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к Договору являются неотъемлемой его частью.

12.5. Названия статей Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

12.6. Договор составлен на русском языке в виде единого документа в 4-х (четырех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию, имеющих одинаковую силу при условии наличия подписи Сторон на каждой странице Договора, содержащей обязательства, а на последней, в дополнение к подписи, собственноручную рукописную расшифровку фамилии, имени, отчества с оттисками печатей Сторон.

Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогна Капитал» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Почтовый адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

ИНН 7718381523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469638

тел. +7 (495) 902-63-71

р/сч 40701810300000001219 в Банке ГПБ (АО) г. Москва БИК 044525823

К/с 30101810200000000823

От Арендодателя в лице Генерального директора:

м.п.

Ф.И.О., подпись

Арендатор 1:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 425

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 425

ИНН 7718562760 КПП 771801001 ОГРН 1057748396993

р/сч 40702810736000000031 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745

К/с 30101810345250000745

От Арендатора 1 в лице Президента:

м.п.

Ф.И.О., подпись

Арендатор 2:

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 416

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 416

ИНН 7718863310 КПП 771801001 ОГРН 1117746825734

р/сч 40702810636000000021 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745

К/с 30101810345250000745

От Арендатора 2 в лице Президента:

м.п.

Ф.И.О., подпись

Президент Арендодателя

Арендатор 1

Новый Арендодатель

Арендатор 2

9 из 11 стр.

3. Настоящее соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации и распространяет свое действие на правоотношения сторон с «01» января 2019 г., является неотъемлемой частью Договора.

4. Все остальные условия и обязательства Договора остаются действительными и неизменными.

5. Соглашение составлено на русском языке в виде единого документа в 5-х (пяти) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию.

6. Реквизиты и подписи Сторон:

Президент Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» президент доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 420

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 420

ИНН 7707757447 КПП 771801001

р/сч 40701810000000000387 в Банке ГПБ (АО) г. Москва БИК 044525823

К/с 30101810200000000823

тел. (495) 739-62-52

От Президента Арендодателя в лице Генерального директора:



Александр Владимирович
Ф.И.О., подпись

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» новый Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Почтовый адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

ИНН 7718381523 КПП 693901001

р/сч 407018103000000001219 в Банке ГПБ (АО) г. Москва БИК 044525823

К/с 30101810200000000823

тел. +7 (495) 902-63-71

От Нового Арендодателя в лице Генерального директора:



Кудин Дмитрий Сергеевич
Ф.И.О., подпись

Арендатор 1:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 425

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комната 425

Президент Арендодатель

Новый Арендодатель

Арендатор 1

Арендатор 2

10 из 11 стр.

ИНН 7718562760 КПП 771801001

р/с 407028107360000000031 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745 Ю/с 30101810345250000745

От Арендатора 1 в лице Президента:



М.П.

Ф.И.О./подпись

Арендатор 2:

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комнаты 416

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Большая Черкизовская, д. 5, корп. 8, 4 этаж, пом. IX, комнаты 416

ИНН 7718863510 КПП 771801001

р/с 407028106360000000021 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745 Ю/с 30101810345250000745

От Арендатора 2 в лице Президента:



М.П.

Ф.И.О./подпись

Президент Арендодатель

Арендатор 1

Новый Арендодатель

Арендатор 2

11 из 11 стр.

**Соглашение о передаче прав и обязанностей по
договору аренды №КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13
нежилых помещений от 21.11.2011 г.**

г. Москва

«14» сентября 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523, КПП 693901001) Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00823, выдана ФСФР России 06.09.2011 г., срок действия - бессрочно), **прежний Доверительный Управляющий** именуемое в дальнейшем **Прежний Арендодатель**, в лице Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» (ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001, Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00030, выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг 15 марта 1999 года), **новый Доверительный Управляющий (Д.У.)** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»** (Правила доверительного управления **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»** зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 (Далее по тексту – «Фонд»)), именуемое в дальнейшем **Новый Арендодатель**, в лице Генерального директора Чугуевской Ирина Сергеевна, действующей на основании Устава, со второй стороны,

И Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор 1**, в лице Вице-президента по административным вопросам Лаврутич Светланы Николаевны, действующего на основании доверенности, удостоверенной «08» февраля 2021 г. Денисовым Тимофеем Геннадьевичем, нотариусом города Москвы, № в реестре 77/1861-н/77-2021-2-272, с третьей стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью **Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»** (ОГРН 1117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор 2**, в лице Вице-президента по административным вопросам Лаврутич Светланы Николаевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной «08» февраля 2021 г. Денисовым Тимофеем Геннадьевичем, нотариусом города Москвы, № в реестре 77/1861-н/77-2021-2-271, с четвертой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности сторона, в соответствии со ст.392.3 ГК РФ, составили настоящее соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору аренды №КОВЧЕГ/ИУК 1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г. (далее по тексту Договор) о следующем:

1. В связи со вступлением в силу «13» сентября 2023 года Изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей по Договору доверительного управления Фондом управляющей компании - Акционерному обществу «Центральная Управляющая Компания», все права и обязанности в полном объеме по Договору переходят от Прежнего Арендодателя к Новому Арендодателю.

2. Платежи Арендатора 1 и Арендатора 2 по Договору отражены в акте сверки взаимных расчетов за период с 09.01.2023 года по 31.08.2023 года.

3. С даты, указанной в п. 1 настоящего Соглашения все платежи по Договору должны осуществляться по реквизитам Нового Арендодателя, указанные в п. 7 вняющего Соглашения.

4. Договор, а также все иные документы, связанные с исполнением Договора, передаются Прежним Арендодателем Новому Арендодателю в соответствии с Актом приема-передачи первичных документов, подтверждающих права на имущество, составляющего Фонд от «14» сентября 2023 года. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Все остальные условия и обязательства Договора остаются действительными и неизменными.

6. Соглашение составлено на русском языке в виде единого документа в 5-ти (пяти) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

7. Настоящее Соглашение подлежит регистрации в органах государственной регистрации на

Прежний Арендодатель _____

Арендатор 1 _____

1 из 3 стр.

Новый Арендодатель _____

Арендатор 2 _____

недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Реквизиты и подписи Сторон:

Прежний Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
прежний Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул.
Ленина, д. 3а

Почтовый адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул.
Ленина, д. 3а

ИНН 7718581523 КПП 693901001

р/сч 40701810300000001219 в Банке ГПБ (АО) г. Москва БИК 044525823

К/с 30101810200000000823

тел. +7 (495) 902-63-71

От Прежнего Арендодателя Генеральный директор:



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «УК-ПРАГМА КАПИТАЛ»
А.А. МАМАЕВ

М.П.

ФИО, подпись

Новый Арендодатель:

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» - новый Доверительный
Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вл. тер. г. Муниципальный округ Литейный
округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 208, р.м. 1

Почтовый адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вл. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ,
пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 208, р.м. 1

ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001

Тел. +7(812) 955-23-71

E-mail: info@spbstc.ru

р/сч 407018106000000004453

к/сч 30101810200000000823

БИК 044525823

От Нового Арендодателя Генеральный директор:



ФИО, подпись

М.П.

Арендатор 1:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната
425

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната
425

ИНН 7718562760 КПП 771801001

р/сч 407028102360000000031 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745 К/сч
3010181023600000000745

От Арендатора 1 Вице-президент по административным вопросам:



ФИО, подпись

Светлана Николаевна

Арендатор 2:

Общество с ограниченной ответственностью «Центральная компания Финансово-
промышленной группы «Новые транспортные технологии»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 3 этаж, пом. VIII,
комната 352

Прежний Арендодатель

Арендатор 1

2 из 3 стр.

Новый Арендодатель

Арендатор 2

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 3 этаж, пом. VIII, комната 352
ИНН 7718863510 КПП 771801001
р/с 40702810636000000021 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745 К/с 30101810345250000745
От Арендатора 2 Вице-президент по административным вопросам:

М.П.  Лаврушина Светлана Николаевна СН
ФИО, подпись

Прежний Арендодатель 
Новый Арендодатель 

Арендатор 1 
Арендатор 2 

3 из 3 стр.

В установленном документе прошито, пронумеровано и скреплено печатью 3 (три) лист(ов)

ООО «УК «ИРАСМА-КАПИТАЛ»	АО «ЦУК» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Ковчег»	ООО «Инвестиционно – управляющая компания»	ООО ЦК ФПИ «НТГ»
Генеральный директор  А.А. Мironov	Генеральный директор  С.С. Чуруков	Представитель по доверенности  С.Н. Лашутин	Представитель по доверенности  С.Н. Лашутин

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды №КОВЧЕГ/ФПГ-1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г.

г. Москва

«14» сентября 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (ОГРН 1067746469658, ИНН 7718581523, КПП 693901001 Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00823, выдана ФСФР России 06.09.2011 г., срок действия - бессрочно), прежний Доверительный Управляющий именуемое в дальнейшем **Прежний Арендодатель**, в лице Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» (ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001, Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00030, выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг 15 марта 1999 года), новый Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 (Далее по тексту – «Фонд»)), именуемое в дальнейшем **Новый Арендодатель**, в лице Генерального директора Чугуевской Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава, со второй стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор 1**, в лице Вице-президента по административным вопросам Лаврутич Светланы Николаевны, действующего на основании доверенности, удостоверенной «08» февраля 2021 г. Денисовым Тимофеем Геннадьевичем, нотариусом города Москвы, № в реестре 77/1861-н/77-2021-2-272, гарантирующего наличие полномочий и отсутствие ограничений на совершение сделки, с третьей стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью **Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»** (ОГРН 1117746825734, ИНН 7718863510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор 2**, в лице Вице-президента по административным вопросам Лаврутич Светланы Николаевны, действующего на основании доверенности, удостоверенной «08» февраля 2021 г. Денисовым Тимофеем Геннадьевичем, нотариусом города Москвы, № в реестре 77/1861-н/77-2021-2-271, с четвертой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности стороны, в соответствии со ст.392.3 ГК РФ, составили настоящее соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору аренды №КОВЧЕГ/ФПГ-1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г. (далее по тексту Договор) о следующем:

1. В связи со вступлением в силу «13» сентября 2023 года Изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей по Договору доверительного управления Фондом управляющей компании - Акционерному обществу «Центральная Управляющая Компания», все права и обязанности в полном объеме по Договору переходят от Прежнего Арендодателя к Новому Арендодателю.

2. Платежи Арендатора 1 и Арендатора 2 по Договору отражены в акте сверки взаимных расчетов за период с 09.01.2023 года по 31.08.2023 года.

3. С даты, указанной в п. 1 настоящего Соглашения все платежи по Договору должны осуществляться по реквизитам Нового Арендодателя, указанные в п. 7 настоящего Соглашения.

4. Договор, а также все иные документы, связанные с исполнением Договора, передаются Прежним Арендодателем Новому Арендодателю в соответствии с Актом приема-передачи первичных документов, подтверждающих права на имущество, составляющего Фонд от «14» сентября 2023 года. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Все остальные условия и обязательства Договора остаются действительными и неизменными.

6. Соглашение составлено на русском языке в виде единого документа в 5-ти (пяти) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Прежний Арендодатель _____

Арендатор 1 _____

1 из 3 стр.

Новый Арендодатель _____

Арендатор 2 _____

7. Настоящее Соглашение подлежит регистрации в органах государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Реквизиты и подписи Сторон:

Прежний Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» прежний Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Почтовый адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

ИНН 7718581523 КПП 693901001

р/сч 40701810300000001219 в Банке ГТБ (АО) г. Москва БИК 044525823

К/с 30101810200000000823

тел. +7 (495) 902-63-71

От Прежнего Арендодателя Генеральный директор:



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «УК-ПРАГА КАПИТАЛ»
А.А. МАМЕР

м.п.

ФИО, подпись

Новый Арендодатель:

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» новый Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»

Юридический адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вл. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 208, р.м. 1

Почтовый адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вл. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 208, р.м. 1

ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001

Тел. +7(812) 955-23-71

E-mail: info@zrbcm.ru

р/сч 407018106000000004453

к/сч 301018102000000000823

БИК 044525823

От Нового Арендодателя Генеральный директор:



ФИО, подпись

м.п.

Арендатор 1:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – управляющая компания»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425

ИНН 7718582760 КПП 771801001

р/сч 40702810736000000031 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745 К/с

30101810943250000745

От Арендатора 1 Лице-президент по административным вопросам:

Светлана Николаевна ФИО, подпись

м.п.

Арендатор 2:

Общество с ограниченной ответственностью «Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»

Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 3 этаж, пом. VIII, комната 352

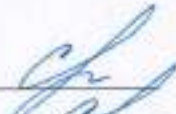
Прежний Арендодатель: Арендатор 1: 2 из 3 стр.
Новый Арендодатель: Арендатор 2:

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 3 этаж, пом. VIII, комната 352
 ИНН 7718863510 КПП 771801001
 р/с 40702810636000000021 и Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА БИК 044525745 К/с 30101810345250000745
 От Арендатора 2 - Вице-президент по административным вопросам:

Лаврутин Светлана Николаевна
 м.п. ФИО, подпись



Президент Арендатора 
 Новый Арендатель 

Арендатор 1 
 Арендатор 2 

3 из 3 стр.

В настоящем документе прошито, пронумеровано и скреплено печатью 2 (два) листа (ов)

ООО «УК «ПРАГМА КАПИТАЛ» Генеральный директор Д.А. Минин	АО «ЦУК-Д.У. ЗПИФ недвижимости «Ковчег» Генеральный директор С.С. Чулуевская	ООО «Инвестиционно-управляющая компания» Представитель по доверенности С.Н. Лаврутин	ООО ЦК ФНГ «НТ» Представитель по доверенности С.Н. Лаврутин
--	--	--	---

Заказчик: АО «Центральная Управляющая Компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»

Отчет: 10282/0626

Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды №КОВЧЕГ/ФПГ- 1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г.

г. Москва

«22» ноября 2023 года

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» (ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001, Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00030, выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг 15 марта 1999 года), доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 (далее по тексту – «Фонд»)), именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Чугуевской Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания»** (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор 1**, в лице Вице-президента по административным вопросам Лаврутич Светланы Николаевны, действующего на основании доверенности, удостоверенной «08» февраля 2021 г. Денисовым Тимофеем Геннадьевичем, нотариусом города Москвы, № в реестре 77/1861-н/77-2021-2-272, со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии» (ОГРН 1117746825734, ИНН 7718363510, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор 2**, в лице Вице-президента по административным вопросам Лаврутич Светланы Николаевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной «08» февраля 2021 г. Денисовым Тимофеем Геннадьевичем, нотариусом города Москвы, № в реестре 77/1861-н/77-2021-2-271, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности сторона, в соответствии со ст.392.3 ГК РФ, составили настоящее соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору аренды №КОВЧЕГ/ФПГ- 1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г. (далее по тексту - Договор) о следующем:

1. Стороны настоящим достигли соглашения о том, что с «01» января 2024 г. все права и обязанности Арендатора 2 по Договору в полном объеме переходят к Арендатору 1.

2. Внести изменения в наименования Сторон по договору и в преамбулу договора, читать ее в следующей редакции:

«Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» (ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001, Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00030, выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг 15 марта 1999 года), доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ» зарегистрированы ФСФР России «19» ноября 2009 г. в реестре за № 1640-94163702 (далее по тексту – «Фонд»)), именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Чугуевской Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания»** (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Вице-президента по административным вопросам Лаврутич Светланы Николаевны, действующего на основании доверенности, удостоверенной «08» февраля 2021 г. Денисовым Тимофеем Геннадьевичем, нотариусом города Москвы, № в реестре 77/1861-н/77-2021-2-272, со другой стороны,

совместно именуемые Стороны, а по отдельности сторона, заключили настоящий Договор аренды № КОВЧЕГ/ФПГ- 1102-01-13 нежилых помещений от 21.11.2011 г. (далее по тексту - Договор) о следующем:

3. Внести изменения в п. 1.2 Договора и читать его в следующей редакции:

«1.2. «Арендатор» - это Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания» (ОГРН 1057748596993, ИНН 7718562760, КПП 771801001)».

4. Внести изменения в п. 2.1 Договора и читать его в следующей редакции:

Арендодатель _____ Арендатор 1 _____ 1 из 3 стр.
Арендатор 2 _____

«2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определяемых Договором, предоставить Арендатору по временное владение и пользование Помещения для использования под общественное управление, здравоохранение и спорт в соответствии с разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003023:5490, на котором расположено Здание, а также под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

5. Внести изменения в п. 3.1 Договора и читать его в следующей редакции:
«3.1. Арендная плата за пользование Помещением устанавливается в размере 480 000 (Четыреста восемьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС».

6. Внести изменения в п. 3.4 Договора и читать его в следующей редакции:
«3.4. Арендатор считается исполнившим обязанность по оплате Арендной платы или любого иного платежа с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя».

7. Внести изменения в п. 3.5 Договора и читать его в следующей редакции:
«3.5. Размер Арендной платы включает в себя расходы по договорам с контрагентами-поставщиками коммунальных услуг по воде, теплу и эксплуатации водоотводящих систем и иным коммунальным услугам, при условии, если контрагент – поставщик услуг откажется от заключения договора с Арендатором.

Арендная плата не включает в себя расходы по электроснабжению, телефонной связи, эксплуатационные и общехозяйственные расходы (обслуживание лифтов, ИТП, вывоз мусора и др.).

Арендатор производит текущий ремонт арендуемых помещений, а также необходимые улучшения и изменения Помещений согласно п. 6.1 Договора».

8. Исключить п. 5.1.5 Договора.

9. Внести изменения в статью 13 Договора и читать ее в следующей редакции:
«Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель:

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»
Юридический адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 216

Почтовый адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 216

ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001

Тел. +7(812) 955-23-71 E-mail: info@arvsc.ru

р/сч 40701810600000004453 к/сч 30101810200000000823 БИК 044525823

От Арендодателя Генеральный директор:

м.п.

ФИО, подпись

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания»
Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425

Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425
ОГРН 1057748596993 ИНН 7718562760 КПП 771801001

Тел. +7 495 7396252 /факс +7 495 7396253 e-mail: secretar@nttgroup.ru

р/сч 40702810936000000031 Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)

БИК 044525411 К/сч 30101810145250000411

От Арендатора Вице-президент по административным вопросам:

м.п.

ФИО, подпись

10. Читать везде по тексту Договора слова «Арендаторы», «Арендатор», «Арендатор 1», «Арендатор 2» как слово «Арендатор» в единственном числе в соответствующих падежах.

Арендатор 1 _____ 2 из 3 стр.

Арендодатель _____

Арендатор 2 _____

11. Читать везде по тексту Договора словосочетание «Коммерческая деятельность» как слово «Деятельность» в соответствующих падежах.
12. Читать везде по тексту Договора словосочетание «Коммерческая площадь» как слово «Площадь» в соответствующих падежах.
13. С момента, установленного в п. 1 настоящего Соглашения, Арендную плату по Договору вносит Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания».
14. Плата за уступку прав и перевода долга в соответствии с п. 1 Договора не устанавливается и не вносится.
15. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора.
16. Договор действует с учетом изменений, внесенных настоящим Соглашением, в части, не противоречащей настоящему Соглашению.
17. Соглашение составлено на русском языке в виде единого документа в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.
18. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания» Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КОВЧЕГ»
Юридический адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 216
Почтовый адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Литейный округ, пр-кт Невский, дом 104, литера А, офис 216
ОГРН 1027809183885, ИНН 7825107082, КПП 784101001
Тел. +7(812) 955-23-71 E-mail: info@spbcmc.ru
р/сч 407028109360000004453 к/сч 30101810200000000823 БИК 044525823
От Арендодателя: Генеральный директор:



Светлана Игоревна Сорокина
ФИО, подпись

Арендатор 1:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-управляющая компания»
Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425
Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 4 этаж, пом. IX, комната 425
ОГРН 1037748596993 ИНН 7718562760 КПП 771801001
Тел. +7 495 7396252 /факс: +7 495 7396253 e-mail: secretar@nitgroup.ru
р/сч 40702810936000000031 Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)
БИК 044525411 К/сч 30101810145250000411
От Арендатора 1: Вице-президент по административным вопросам:



Светлана Николаевна С.
ФИО, подпись

Арендатор 2:

Общество с ограниченной ответственностью Центральная компания Финансово-промышленной группы «Новые транспортные технологии»
Юридический адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 3 этаж, пом. VIII, комната 352
Почтовый адрес: 107061, г. Москва, ул. Малая Черкизовская, д. 14, 3 этаж, пом. VIII, комната 352
ОГРН 1117746825734 ИНН 7718863510 КПП 771801001
Тел. +7 495 7396252 /факс: +7 495 7396253 e-mail: secretar@nitgroup.ru
р/сч 40702810936000000021 Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)
БИК 044525411 К/сч 30101810145250000411
От Арендатора 2: Вице-президент по административным вопросам:



Светлана Николаевна С.
ФИО, подпись

Арендатор 1

Арендатор 2

3 из 3 стр.

МФЦ района Восточное Измайлово
115260, г. Москва, проспект Ленинский, дом 51, корпус 1
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Коняшников К.В.
Дата 26.11.2017

Арендодатель:

АО «Центральная Управляющая
Компания» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «КОВЧЕГ»
Генеральный директор



Душевская П.С.

Арендатор 1:

ООО «Инвестиционно-
управляющая компания»
Вице-президент по
административным вопросам



Лаврутин С.Н.

Арендатор 2:

ООО ЦК ФПГ «НТТ»
Вице-президент по
административным вопросам



Лаврутин С.Н.

Справка о стоимости чистых активов, в том числе стоимости активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Раздел I. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	Международный идентификационный код ценной бумаги (International Security Identification Number, ISIN) инвестиционных паев биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "КОВЧЕГ"	1640	94163702	

Раздел II. Параметры справки о стоимости чистых активов

Отчетная дата	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2026.04.30	643-RUB

Раздел III. Активы

Подраздел 1. Денежные средства

Наименование показателя	Код строки	Денежные средства – Сумма на текущую отчетную дату
		1
Денежные средства – всего	01	735 839,92
в том числе: на счетах в кредитных организациях – всего	01.01	735 839,92
в том числе: в валюте Российской Федерации	01.01.01	735 839,92
в иностранной валюте	01.01.02	0,00
на счетах по депозиту в кредитных организациях – всего	01.02	0,00
в том числе: в валюте Российской Федерации	01.02.01	0,00
в иностранной валюте	01.02.02	0,00
гарантированные оператором инвестиционных платформ – всего	01.03	0,00
в том числе: в валюте Российской Федерации	01.03.01	0,00
в иностранной валюте	01.03.02	0,00

Подраздел 2. Ценные бумаги российских эмитентов (за исключением закладных)

Наименование показателя	Код строки	Ценные бумаги российских эмитентов – Сумма на текущую отчетную дату
		1
Ценные бумаги российских эмитентов – всего	02	0,00
облигации российских хозяйственных обществ (за исключением облигаций с ипотечным покрытием) – всего	02.01	0,00
биржевые облигации российских хозяйственных обществ	02.01.01	0,00
государственные ценные бумаги Российской Федерации	02.02	0,00
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	02.03	0,00
муниципальные ценные бумаги	02.04	0,00
российские депозитные расписки	02.05	0,00
инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	02.06	0,00
акции российских акционерных обществ – всего	02.07	0,00
акции публичных акционерных обществ	02.07.01	0,00
акции непубличных акционерных обществ	02.07.02	0,00
вклады российских хозяйственных обществ	02.08	0,00
ипотечные ценные бумаги – всего	02.09	0,00
облигации с ипотечным покрытием	02.09.01	0,00
ипотечные сертификаты участия	02.09.02	0,00
иные ценные бумаги	02.10	0,00

Подраздел 3. Ценные бумаги иностранных эмитентов

Наименование показателя	Код строки	Ценные бумаги иностранных эмитентов - Сумма на текущую отчетную дату
		I
Ценные бумаги иностранных эмитентов - всего	03	0,00
облигации иностранных эмитентов - всего	03.01	0,00
облигации иностранных коммерческих организаций	03.01.01	0,00
облигации иностранных государств	03.01.02	0,00
облигации международных финансовых организаций	03.02	0,00
иностранные депозитарные расписки	03.03	0,00
пай (акция) иностранных инвестиционных фондов	03.04	0,00
акция иностранных акционерных обществ	03.05	0,00
иные ценные бумаги	03.06	0,00

Подраздел 4. Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества

Наименование показателя	Код строки	Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества - Сумма на текущую отчетную дату
		I
Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества, всего	04	485 577 500,00
недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации	04.01	187 154 130,00
из него: объекты незавершенного строительства	04.01.01	0,00
недвижимое имущество, находящееся на территории иностранных государств	04.02	0,00
из него: объекты незавершенного строительства	04.02.01	0,00
права аренды недвижимого имущества, находящегося на территории Российской Федерации	04.03	269 423 370,00
права аренды недвижимого имущества, находящегося на территории иностранных государств	04.04	0,00

Подраздел 5. Имущественные права (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)

Наименование показателя	Код строки	Имущественные права - Сумма на текущую отчетную дату
		I
Имущественные права, всего	05	0,00
имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества	05.01	0,00
имущественный право, связанное с возмещением прав собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающее из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости	05.02	0,00
имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества на выделенных для целей строительства (создания) земельных участках, которые (права аренды которых) составляют активы акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	05.03	0,00
имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	05.04	0,00
иные имущественные права	05.05	0,00

Подраздел 6. Денежные требования по кредитному договору (договору займа), в том числе по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, а также иному обеспечиваемому ипотекой обязательству

Наименование показателя	Код строки	Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными, - сумма
		1
Денежные требования по кредитному договору (договору займа), всего	06	0,00
Денежные требования по кредитному договору (договору займа), не удостоверенные закладной	06.01	0,00
Денежные требования по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, а также иному обеспечиваемому ипотекой обязательству, в том числе удостоверенному закладной	06.02	0,00

Подраздел 7. Производные финансовые инструменты (актив)

Наименование показателя	Код строки	Справедливая стоимость производного финансового инструмента - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Общая стоимость производных финансовых инструментов	07	0,00

Подраздел 8. Дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код строки	Дебиторская задолженность - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Дебиторская задолженность - всего	08	230 976,23
средств, находящихся у профессиональных участников рынка ценных бумаг по сделкам	08.01	0,00
по процентному (купонному) доходу по денежным средствам на счетах и во вкладах, а также по ценным бумагам	08.02	0,00
прочая	08.04	230 976,23

Подраздел 9. Имущество, не указанное в подразделах 1-8

Наименование показателя	Код строки	Иное имущество - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Иное имущество, всего	09	0,00
доли в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью	09.01	0,00
права участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	09.02	0,00
проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости	09.03	0,00
драгоценные металлы и требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	09.04	0,00
драгоценные металлы	09.04.01	0,00
требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	09.04.02	0,00
художественные ценности	09.05	0,00
прочее имущество	09.06	0,00

Подраздел 10. Общая стоимость активов

Наименование показателя	Общая стоимость активов - Сумма на текущую отчетную дату
	1
Общая стоимость активов (сумма строк 01+02+03+04+05+06+07+08+09)	457 544 316,15

Раздел IV. Обязательства

Наименование показателя	Код строки	Обязательства - Величина на текущую отчетную дату
		1
Кредиторская задолженность, всего	10	22 084 148,28
по сделкам купли-продажи имущества	10.1	0,00
владениями инвестиционных паев	10.2	0,00
обмен паев (акций) (перечисление денежных средств)	10.2.1	0,00
обмен паев (выдача паев), обмен акций (выпуск акций)	10.2.2	0,00
погашения паев (выкуп акций)	10.2.3	0,00
выплата дивидендов (дивидендов)	10.2.4	0,00
по налогам и сборам	10.3	512 286,21
по вознаграждениям (комиссиям)	10.4	588 890,81
по аренде, по охране, по услугам связи	10.5	16 267 272,51
по кредитам и займам полученным	10.6	0,00
кредиты и займы полученные	10.6.1	0,00
накопленные проценты по кредитам (займам)	10.6.2	0,00
по страхованию	10.7	0,00
по рекламе	10.8	0,00
прочая кредиторская задолженность	10.9	4 704 588,75
Резерв на выплату вознаграждения, всего	11	572 109,17
управляющей компании	11.1	400 000,00
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и на оплату услуг биржи	11.2	172 109,17
Производные финансовые инструменты	12	0,00
Общая величина обязательств	13	22 661 257,45

Раздел V. Стоимость чистых активов

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя на текущую отчетную дату
		1
Стоимость чистых активов	14	434 853 058,70
Количество размещенных акций акционерного инвестиционного фонда (количество выданных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	15	4 607 029,56
Стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию (расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда)	16	92 586,83

Раздел VI. Примечания

Идентификатор строки	Примечания
	1



Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания»
115173, г. Москва, ул. Большие Каменщики, д. 9, стр. С
тел.: +7(812)955-3371

Исх. № 150 от 18.06.2026 г.

в ОСО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Давыдену П.Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 5 от 04 июня 2026 г. к Договору № Р-326/ДП от «30» ноября 2023 г. (далее – Договор). Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное или лицо должно подтвердить, что предоставленная или информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее достоверности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего достоверную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

- Выписки из ЕГРН на нежилое здание;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок;
- Потажные планы нежилого здания;
- Экспликация нежилого здания;
- Договор аренды земельного участка;
- Уведомление ДГИ Правительства Москвы № 33-6-820654/24-0)-1 от 24.12.2024;
- Договоры аренды нежилых помещений с дополнительными соглашениями;
- Справка о стоимости чистых активов;
- Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

Специальное допущение: оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на нежилое здание в виде доверительного управления.

- Состояние здания – хорошее;
- Состояние отделки – хорошее;
- Назначение – административное;
- Коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление;
- На дату оценки объект оценки используется по назначению.

www.spbcmc.ru



ЦЕНТРАЛЬНАЯ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Акционерное общество «Центральная Управляющая Компания»
115172, г. Москва, ул. Большие Каменщики, д. 9, стр. С
тел.: +7(812)955-23-71

Заказчик подтверждает нижеследующую информацию из Справки о стоимости чистых активов фонда по состоянию на 30.04.2026 г.:

Наименование показателя	Код строки	Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества, всего	04	456 471 500.00
недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации	04.01	187 154 130.00
из него: объекты незавершенного строительства	04.01.01	0.00
недвижимое имущество, находящееся на территории иностранных государств	04.02	0.00
из него: объекты незавершенного строительства	04.02.01	0.00
права аренды недвижимого имущества, находящегося на территории Российской Федерации	04.03	269 432 370.00
права аренды недвижимого имущества, находящегося на территории иностранных государств	04.04	0.00

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений. Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводимых данных может привести к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом. Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Генеральный директор
АО «Центральная Управляющая Компания»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «КОВЧЕГ»



Н.С. Чугунская

www.spbcmc.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (проставка)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (проставка)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве

 **Смирнова Л.Г.**
(подпись, ФИО)

007006640



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 1310/2026/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 1310/2026/СП134/765 от 23 апреля 2026 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2026 г. по «28» мая 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 07.10.2025 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)
«23» апреля 2026 г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор



(подпись) М.П. (Лазарев П.Ю.)

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 967/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 967/2025/СП134/765 от 07.10.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лазарев Павел Юрьевич (ИНН 500111165770)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2025 г. по «31» октября 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действия (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(Комарницкая М.И.)
м.п. «07» октября 2025 г.

Страхователь:
Лазарев Павел Юрьевич

(Лазарев П.Ю.)









