

25 декабря 2023 г.

Отчет об оценке №20231222-3

Заказчик: ООО «Активо»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по
адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер.
Протопоповский, д. 19, стр. 10, по состоянию на 20 декабря
2023 г.



Конфиденциально

25 декабря 2023 г.

Внимание:
генерального директора Клименко Егора Юрьевича

Уважаемый Егор Юрьевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №31012017/9/2 от «31» января 2017 г. и Заданием на оценку №21 от 20 декабря 2023 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, по состоянию на 20 декабря 2023 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, по состоянию на 20 декабря 2023 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:01:0003051:4244	712,8	133 400 000
77:01:0003051:4245	1 071,0	184 250 000
77:01:0003051:4246	1 397,0	265 350 000
Итого	3 180,8	583 000 000

С уважением,
Генеральный директор



Оценщик

Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

Ваши контактные лица:

Сыстерова Наталья

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

Балансодержатель	АО «Развитие»		
д.	Дом	р-н	Район
долл.	Доллар США	руб.	Российский рубль
ед. изм.	Единица измерения	трлн	Триллион
Заказчик	ООО «Активо»	тыс.	Тысяча
Исполнитель	ООО «Группа Финансового Консультирования»	ул.	Улица
ИПЦ	Индекс потребительских цен	ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
КВ	Квартал	чел.	Человек
кв. м	Квадратный метр		
км	Километр		
к/у	Коммунальные расходы / платежи / услуги		
куб. м	Кубический метр		
м	Метр		
мм	Миллиметр		
млн	Миллион		
млрд	Миллиард		
МЭР	Министерство экономического развития		
НДС	Налог на добавленную стоимость		
ОР	Операционные расходы		

	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	27
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45

Объект оценки, включая права на объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ <u>Объект оценки:</u> объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 071 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4245, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,– Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4244, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,– Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 397 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4246, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10▶ <u>Права на объект оценки:</u> право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 071 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4245, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,– Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4244, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,– Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 397 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4246, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и дальнейшего включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – по состоянию на дату осмотра– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ По состоянию на дату осмотра
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов.▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку.

Иные существенные допущения

- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом.
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора.
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего определяется справедливая стоимость и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный 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»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «МСО»)

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи/аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи/аренды объектов сравнения
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком, были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ Расчет арендной платы за земельный участок проводился из следующих допущений: ставка аренды в размере 1,5% от кадастровой стоимости, площадь участка составляет 720 кв. м, удельный показатель кадастровой стоимости составляет 36 098 руб./кв. м (удельный показатель земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003051:52 – смежный участок с ВРИ: земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий)

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Активо»:
 - Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, этаж 13, офис 5
 - Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, этаж 13, офис 5
 - ОГРН 1157746247724, дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г.
 - ИНН 7709452909/ КПП 770301001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис выдан АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. период страхования с 01.01.2022 г. до 31.12.2023 г., страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

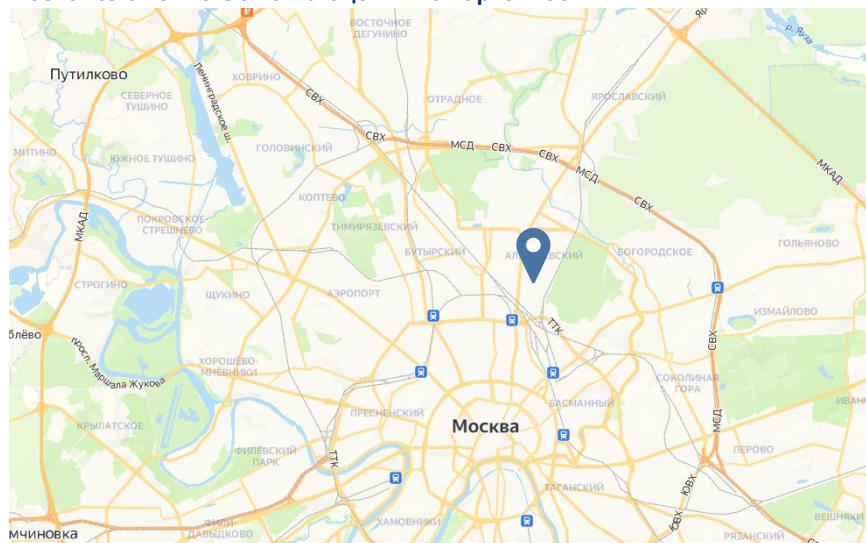
- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40832/22, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

Основание для проведения оценщиком оценки	▶ Договор на проведение оценки №31012017/9/2 от 31.01.2017 г. и задание на оценку №21 от 20.12.2023 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет об оценке №20231222-3 от 25 декабря 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>▶ Объекты недвижимости в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 071 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4245, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, – Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4244, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, – Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 397 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4246, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10
Дата оценки	▶ 20 декабря 2023 г.
Дата осмотра Объекта оценки	▶ 20 декабря 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 537 250 000 руб., округленно, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 628 810 000 руб., округленно, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 583 000 000 (Пятьсот восемьдесят три миллиона) руб., округленно без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Результаты оценки будут использованы для определения стоимости чистых активов и дальнейшего включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ». Иное использование результатов оценки не предусматривается

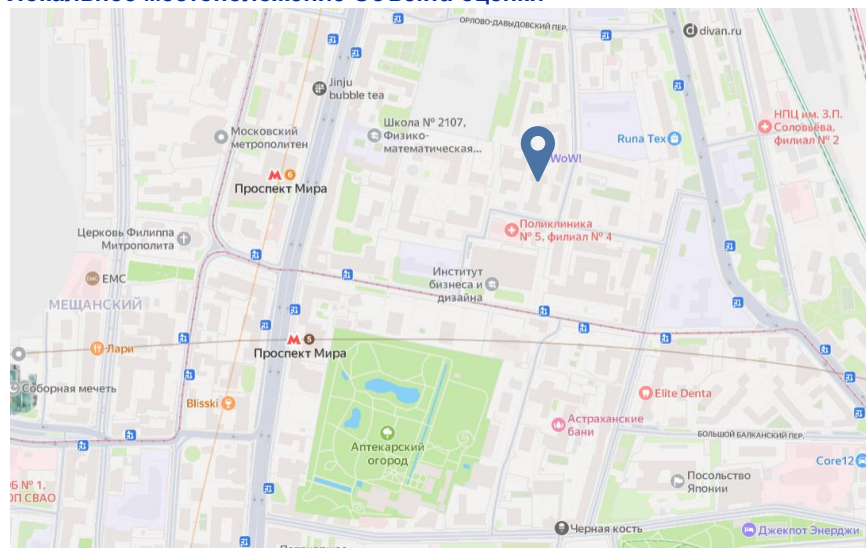
	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	27
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45

Местоположение Объекта оценки на карте Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 071 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4245, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4244, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 397 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4246, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10

Описание местоположения

- ▶ Местоположение объекта оценки обладает следующими характеристиками:
 - Удаленность от крупных автомагистралей: между Садовым кольцом и ТTK, в 500 м от просп. Мира
 - Удаленность от метро: в 600 м от м. Проспект Мира
 - Окружающая застройка: общественно-деловая, торговая
 - Линия застройки: 1-я линия второстепенной улицы
- ▶ Местоположение можно охарактеризовать как отличное

Прочая информация

- ▶ Здание, в котором расположено помещение с кадастровым номером 77:01:0003051:4244 (центральная (историческая) часть особняка) имеет охранный статус «выявленный объект культурного наследия»
- ▶ Наименование ансамбля по документам – Ансамбль Мариинского приюта Братолюбивого общества снабжения в Москве неимущих квартирами, кон. XIX в. - нач. XX., арх. И.П.Машков, А.К.Ланкау, Н.С.Курдюков

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- ▶ Выписки из ЕГРН на помещения от 30.11.2023 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения №4553729 от 20.10.2021 г.
- ▶ Уведомление №ИП-184 от 25.11.2022 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 8

Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки (2/3)

Описание Объекта оценки

Описание помещений				
Показатель	Значение		Значение	
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10		Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	
Тип объекта	встроенное помещение		встроенное помещение	
Функциональное назначение	нежилое помещение		нежилое помещение	
Фактическое использование	офисное помещение		офисное помещение	
Год постройки / год реконструкции	1901-1917 / 2005		2005	
Наличие статуса объекта культурного наследия	выявленный объект культурного наследия		отсутствует	
Общая площадь, кв. м	712,8		1 071,0	
Площадь подвала, кв. м	60,8		255,6	
Площадь цоколя, кв. м	-		-	
Площадь 1-го и верхних этажей, кв. м	652,0		565,9	
Площадь мансарды, кв. м	-		249,5	
Материал стен	кирпич		кирпич	
Планировка	кабинетная		кабинетная	
Высота потолка, м	2,90		2,36-2,99	
Наличие отдельного входа	имеется		имеется	
Этаж (этажность)	подвал, 1-2 этажи, мансарда		подвал, 1-3 этажи	
Наличие рекламного потенциала	имеется		имеется	
Уровень отделки	стандарт		стандарт	
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком		хорошее современное востребованное рынком	
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации подключены		центральные коммуникации подключены	
Наличие парковки	стихийная		стихийная	
Вид права	собственность		собственность	
Субъект права	АО РАЗВИТИЕ (ОГРН 1067761319823 от 20.12.2006)		АО РАЗВИТИЕ (ОГРН 1067761319823 от 20.12.2006)	
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 30.11.2023 г.		выписка из ЕГРН от 30.11.2023 г.	
Существующие ограничения права	аренда		аренда	
Кадастровый номер	77:01:0003051:4244		77:01:0003051:4245	
Кадастровая стоимость, руб.	70 601 243,33		106 080 150,96	
			138 369 720,72	

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки. Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Согласно п. 13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества в составе:
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 071 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4245, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4244, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 397 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4246, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Удаленность от крупных автомагистралей: между Садовым кольцом и ТТК, в 500 м от просп. Мира
 - Удаленность от метро: в 600 м от м. Проспект Мира
 - Окружающая застройка: общественно-деловая, торговая
 - Линия застройки: 1-я линия второстепенной улицы
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
 - Нежилые помещения общей площадью 3 180,8 кв. м, планировка: кабинетная, состояние отделки: отделка уровня стандарт и люкс в хорошем состоянии
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка офисной недвижимости, наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки совпадет с его текущим использованием – в качестве нежилых помещений офисного назначения

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Анализ рынка Объекта оценки	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	27
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45

Анализ рынка Объекта оценки (1/8)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(О)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	6,3%	5,1%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка*	5,7%	10,6%	9,3%	10,0%	7,7%	6,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	11,2%	7,8%	6,5%	6,0%

Источник: ЦБ РФ

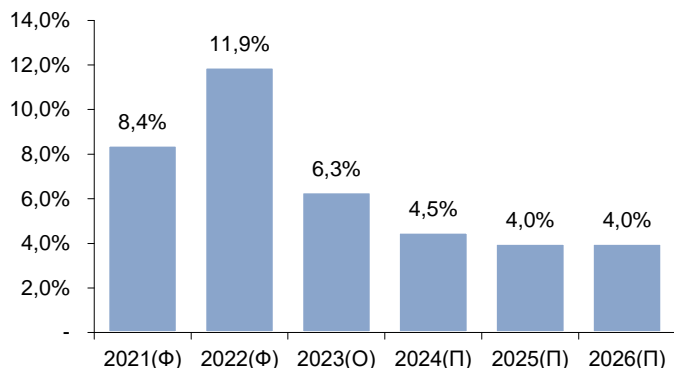
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее
- Промышленное производство в сентябре показало рост: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.
- В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе, с учетом устранения сезонного фактора также наблюдался существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.
- В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила – 1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода
- Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в августе

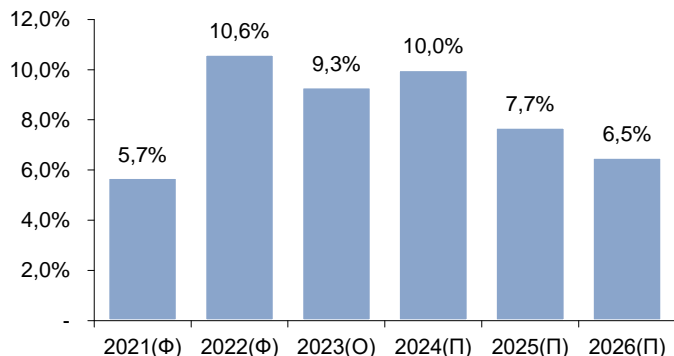
- Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г)
- Согласно данным ЦБ РФ, в сентябре российская экономика получила новый импульс роста, частично связанный с возросшей рублевой выручкой экспортеров. Продолжается активное расширение корпоративного и розничного кредитования, которое дополнительно разогревает внутренний спрос. Произошло дальнейшее усиление роста устойчивых компонентов ценовой динамики и потребительских цен в целом
- Инфляционные ожидания бизнеса и населения остаются высокими. То, что принятые в июле-сентябре решения по денежно-кредитной политике (ДКП) пока не транслировались в замедление темпов роста цен отражает инерционность экономических процессов, существенные лаги действия ДКП. Также данные за август-сентябрь показывают, насколько значительны набранный к середине года темп расширения кредита и внутреннего спроса и связанный с этим проинфляционный импульс. Уже принятые решения по денежно-кредитной политике приведут к постепенному торможению инфляционных процессов в предстоящие месяцы и кварталы. Возврат инфляции к цели в условиях стимулирующей бюджетной политики в 2024 г. может потребовать дополнительной жесткости ДКП
- Индексы PMI и данные о финансовых потоках указывают на сохранение уверенного роста деловой активности в сентябре. Продолжающееся расширение спроса стимулирует рост выпуска и занятости, а также подпитывает оптимизм компаний, позволяя быстрее транслировать рост издержек в отпускные цены
- С поправкой на сезонность месячный рост потребительских цен в сентябре стал максимальным с апреля 2022 года. Темпы роста цен на товары и услуги, характеризующиеся устойчивой динамикой, вновь повысились. По опросам, в сентябре также возросли издержки и отпускные цены производителей в обрабатывающей промышленности. Для перехода к устойчивому замедлению роста цен в результате проведения жесткой ДКП требуется время
- Инвертированность кривой доходностей ОФЗ, возникшая после сентябрьского повышения ключевой ставки, за последующие недели стала более выраженной. Это свидетельствует о значимом ужесточении ценовых денежно-кредитных условий. При этом рыночные ожидания все в большей мере исходят из необходимости сохранения повышенной ключевой ставки продолжительное время

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

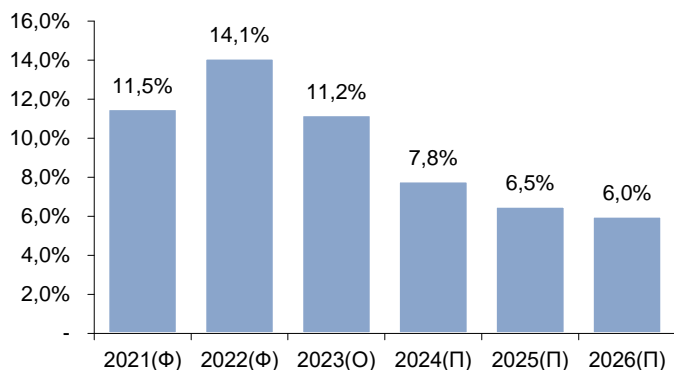
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в сентябре повысилась до 6,87 с 6,36% в августе. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 7,92 с 7,62% месяцем ранее. Это указывает на усиление устойчивой компоненты инфляционного давления. Медиана распределения и среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции заметно выросли в сентябре и превышают 4% третий месяц подряд. Повышенные темпы роста цен сохраняются во всех основных категориях, в том числе группе товаров с высокой чувствительностью к изменениям курса. Высокие потребительская активность и темпы роста кредитования поддерживают устойчивое инфляционное давление на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска. Это приведет к постепенному снижению инфляционного давления и возврату инфляции к 4%
- ▶ За период с 19 по 25 сентября 2023 г. инфляция составила 0,28% (рост на 0,13% недель ранее). Год к году рост цен составил 5,74% г/г. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,41% на фоне удорожания продуктов питания за исключением овощей и фруктов. При этом удорожание плодоовощной продукции замедлилось. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста практически сохранились на уровне прошлой недели (0,24%). В секторе услуг цены выросли на 0,19% преимущественно за счет возобновления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (сентябрь 2023 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2023 г. составит 6,3%, в 2024 г. – 4,5%, в 2025 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

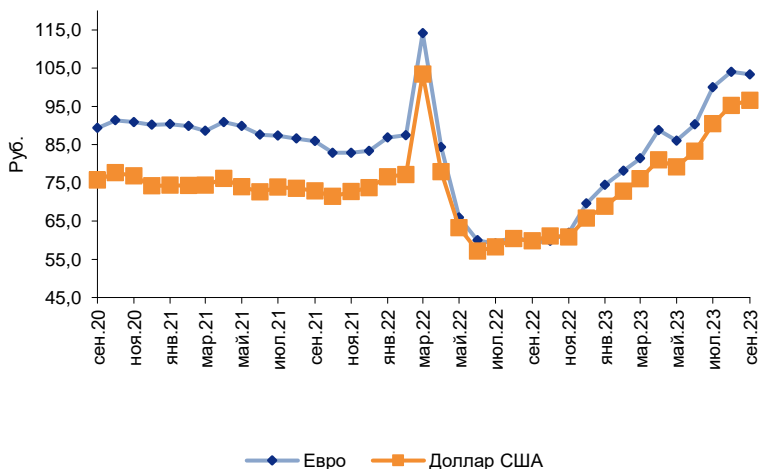
- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе – сентябре 2023 г. сложился на уровне 40,9 млрд долларов США (196,0 млрд долларов США в соответствующем периоде 2022 года). В 3 кв. 2023 г. положительное сальдо счета текущих операций оценено в 16,6 млрд долларов США. Рост сальдо счета текущих операций связан с увеличением экспорта в августе – сентябре 2023 г.
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами в 3 кв. 2023 г. сложился в сумме 30,2 млрд долларов США, что несколько выше показателя 2 кв. 2023 г. (27,4 млрд долларов США) и на уровне 1 кв. 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами в 3 кв. 2023 г. расширился до 9,0 млрд долларов США против 8,5 млрд долларов США во 2 кв. 2023 г.
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов в 3 кв. 2023 г. составил 4,5 млрд долларов США – минимальное значение в поквартальной динамике 2023 г., главным образом за счет уменьшения объема начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г
- ▶ Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре
- ▶ Устойчивости потребительского спроса способствует уверенная динамика реальных заработных плат, сохраняющаяся в условиях повышенного спроса на труд и ограниченных возможностей его удовлетворения, а также активный найм работников предприятиями

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в сентябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 1,4% по номинальному курсу после ослабления в августа на 5,3% относительно августа. Средний номинальный курс доллара в сентябре равнялся 96,62 руб. (против 95,29 руб. в сентябре), средний курс с начала 2023 г. – 82,63 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в сентябре укрепился на 0,7% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 103,37 руб. (против 104,06 руб. в августе). Средний курс за январь – сентябрь 2023 г. – 89,64 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2023 год — 86,0 рублей за доллар (предполагает средний курс в октябре—декабре 2023 года 96,0 рублей за доллар), на 2024 год — 94,0 рублей за доллар, на 2025 год — 97,5 рублей за доллар, на 2026 год — 98,2 рублей за доллар

В большинстве отраслей российской экономики за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска

Анализ рынка Объекта оценки (4/8)

Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 561 кв. км
- ▶ Население: 13 097 539 чел. (на 2023 г.). Плотность: 5 114,23 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ Объемы промышленного производства в декабре 2022 г. сократились по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. на 4,3%. При этом по сравнению с ноябрем 2022 г. отмечен рост на 10,9%. В целом в 2022 г. промышленное производство снизилось на 0,6% по сравнению с 2021 г.
- ▶ Индекс потребительских цен в декабре 2022 года составил – 100,78%. На продукты питания индекс составил – 100,68%, на непродовольственные товары - 100,5%, на услуги – 102,4%.
- ▶ В январе-июле 2022 г. 40,1 тыс. организаций получили прибыль в размере 22136,4 млрд руб., что на 31,2% превышает значение соответствующего периода предыдущего года; убыток – 16,6 тыс. организаций на сумму 3356,5 млрд руб., что на 94,8% выше значения января-июля 2021 г..
- ▶ На 1 сентября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1 019 931 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты

Транспорт

- ▶ Железнодорожная сеть в г. Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами, осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение
- ▶ На территории г. Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево
- ▶ г. Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 071 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4245, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4244, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 397 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4246, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10
- ▶ Т. к. оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилые помещения офисного назначения

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

- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены далее. При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:

- Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
- Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). т. к. сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта при применении сравнительного подхода

- ▶ Для нежилых зданий (помещений) офисного назначения (особняков), основными ценообразующими критериями являются:
 - местоположение
 - удаленность от метро
 - площадь объекта
 - тип объекта
 - соотношение площадей (этажность)
 - тип парковки
 - инженерно-техническое состояние здания
 - наличие инженерно-технического оборудования и мебели
 - уровень отделки

Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы, а также основные выводы относительно рынка недвижимости

Основные тенденции

- ▶ По данным компании Nikoliers, изменение ключевых индикаторов рынка указывает на всплеск интереса к офисной недвижимости. Уровень вакантности снизился на 0,6 п.п. по отношению к предыдущему кварталу и составляет самое низкое значение за последние два года. Корректировка средневзвешенных ставок аренды связана в большей мере с высоким объемом сделок и уходом с рынка ликвидного предложения. На среднюю ставку продолжает оказывать влияние падение стоимости в менее востребованных объектах за пределами МКАД. По итогам 9 мес. 2023 г. ввод новых качественных офисов составил 187,2 тыс. кв. м, из них на ввод 3 кв. приходится восемь новых объектов, что по-прежнему ниже объема ввода аналогичного периода последних двух лет
- ▶ На протяжении текущего года наблюдается ряд крупных сделок покупки офисных объектов, что связано как с потребностью участников рынка приобрести высококачественный актив крупной площади, предложение которых сейчас ограничено, так и с реализацией отложенного спроса и развитием российского бизнеса. Так уровень спроса за период 9 мес. 2023 г. составил 1 416 тыс. кв. м, что является рекордным объемом девяти месяцев за всю историю наблюдений

Предложение

- ▶ По данным компании Nikoliers, за 9 мес. 2023 г. введено в эксплуатацию 187,2 тыс. кв. м качественных офисных площадей, из них объем офисов класса А составляет 87,2%. На 3 кв. 2023 г. пришелся ввод восьми новых офисных объектов, таких как два корпуса в составе бизнес-парка «Останкино» (корпус 4 и 5), БЦ Lucky (стр. 6), Alcon III (Alcon Tower), БЦ на Земледельческом переулке, 20А, торгово-офисный комплекс в составе ЖК по адресу Хорошевское шоссе 25Б, а также введен Инновационный центр МГУ (образовательный кластер с офисными площадями) и завершена реконструкция в квартале PANGAEA
- ▶ Объем ввода 3 кв. 2023 г. сконцентрирован за пределами Третьего транспортного кольца (65,2%) и в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (34,8%). Новое строительство текущего квартала приходится преимущественно на Суцевский субрынок благодаря вводу 34,7 тыс. кв. м в бизнес-парке «Останкино». При этом оба корпуса были проданы еще до ввода в эксплуатацию, поэтому прирост вакантности в данной локации не наблюдается. По итогам 2023 г. анонсирован ввод в эксплуатацию офисного строительства на уровне 395 тыс. кв. м, что на 16% больше итогового значения 2022 г. Срок ввода некоторых объектов может быть перенесен на будущий год, но заморозки уже строящихся объектов не ожидается

Анализ рынка Объекта оценки (7/8)

Основные индикаторы рынка			
Показатель	9М 2021	9М 2022	9М 2023
Общий объем предложения, млн. кв. м	19,4	19,6	20
Класс А	4,9	5,1	5,4
Класс В+/-	14,5	14,5	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	497,6	223,6	187,2
Класс А	394,7	151	163,2
Класс В+/-	102,9	72,6	24
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 126	610	1 416
Доля вакантных площадей, %	8,0%	8,1%	7,4%
Класс А	9,5	11,9	11,6
Класс В+/-	7,5	6,8	5,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	23 710	21 575	21 374
Класс А	28 314	27 301	25 764
Класс В+/-	19 876	18 371	17 832

Источник: Nikoliers, 3 квартал 2023 г., Москва Офисная недвижимость

* Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%)

Средние ставки аренды и уровень вакансии			
Диапазон колец Москвы	Класс объекта		
	А	В+	В-
Внутри Бульварного кольца	4,3%	3,4%	0,8%
Бульварное - Садовое кольцо	6,2%	2,9%	4,1%
Садовое кольцо - ТТК	8,0%	6,0%	5,2%
ТТК-МКАД	6,7%	6,4%	5,8%
За пределами МКАД	40,1%	12,1%	1,5%

Источник: Nikoliers, 3 квартал 2023 г., Москва Офисная недвижимость

* Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%)

Динамика вакантности

► По данным компании Nikoliers, по итогам 9 мес. 2023 г. активный спрос на офисы снизил уровень вакантности до отметки 7,4%, что является рекордно низким значением за аналогичный период последних двух лет. Объем чистого поглощения демонстрирует позитивную динамику и на конец 3 кв. 2023 г. составляет 480,4 тыс. кв. м. Динамика вакантности указывает на заполняемость офисов, особенно в наиболее привлекательных локациях Москвы. При этом среднерыночное снижение вакантности и в классе А, и классе В+/- составляет по 0,6 п.п., что говорит о приблизительно одинаковой активности потребителей разного ценового сегмента и офисного рынка в целом

Коммерческие условия

- По данным компании Nikoliers, на средневзвешенные ставки аренды оказывает негативное влияние ситуация в менее популярных локациях и отдаленных районах Москвы за пределами МКАД. Заполняемость объектов в дорогом ценовом сегменте также двигает вниз среднерыночное значение ставки, в то время как существующее предложение не демонстрирует серьезного снижения в цене
- Стоимость аренды в Центральном деловом районе стабильна, при этом снижение ставки в Премиум субрынке на 2,1% по сравнению с предыдущим кварталом связано с заполнением ряда дорогих предложений. В ММДЦ «Москва-Сити» фиксируется рост арендной ставки на 12,4% в связи с наличием новых предложений в высоком ценовом сегменте

Рынок продаж офисных помещений

- По данным компании Nikoliers, продажи офисных объектов продолжают демонстрировать рекордные значения. В 3 кв. 2023 г. прошел ряд крупных сделок на рынке продаж в пользу компаний сектора ИТ и телекоммуникаций, государственных корпораций и организаций сферы строительства и девелопмента
- Порядка 22% сделок по объему площадей в 2023 г. представлено сделками купли-продажи. Такой высокий уровень покупок конечными пользователями в офисном сегменте зафиксирован впервые. В среднем доля сделок покупки ранее не превышала 14% от общего объема офисного спроса. Подобный рост сделок объясняется рыночными условиями, когда приобретение объекта в собственность выступает ценностным активом в ликвидной форме и вариантом сбережения средств с перспективой роста в цене
- Интерес к приобретению целых зданий по-прежнему на высоком уровне: по итогам 9 мес. такие сделки составляют 61% от объема покупок площадей. Новые бизнес-центры, отвечающие современным потребностям, – всегда привлекательный вариант для стейкхолдеров. При этом наличие свободных финансов в распоряжении компаний выступает дополнительным импульсом роста вложения денежных средств в имущество

Анализ рынка Объекта оценки (8/8)

Средневзешенные ставки аренды в разрезе делового района				
Район	Ставка аренды		Вакансия, %	
	класс А	класс В	класс А	класс В
Бульварное кольцо (ЦДР)	40 179	26 834	6,5%	14,0%
Садовое кольцо				
СК Юг	37 397	23 412	7,9%	12,0%
СК Запад	45 983	29 383	10,1%	14,1%
СК Север	35 506	25 344	10,9%	5,7%
СК Восток	26 763	23 472	18,1%	37,8%
ТТК				
ТТК Юг	–	16 395	–	4,7%
ТТК Запад	33 912	27 649	11,1%	4,9%
ТТК Север	38 191	20 946	11,0%	12,9%
ТТК Восток	24 607	15 879	11,3%	8,3%
ММДЦ Москва–Сити	45 253	19 959	4,9%	15,0%
ТТК–МКАД				
Север	19 771	14 944	42,6%	4,1%
Северо–Запад	36 604	16 684	8,1%	9,2%
Запад	34 864	17 043	3,4%	8,6%
Юг	31 570	18 335	7,1%	5,9%
Юго–Запад	19 194	16 306	3,8%	6,9%
Восток	14 438	12 223	36,3%	6,4%
3а МКАД				
Химки	11 835	9 582	20,0%	12,6%
Запад	15 264	11 936	44,8%	7,9%
Новая Москва	13 929	12 112	33,7%	8,4%

Источник: NF Group, 3 квартал 2023 г., Рынок офисной недвижимости
* Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%)

Спрос

- По данным компании Nikoliers, уровень спроса по итогам 9 мес. составил 1 416 тыс. кв. м, что выше объема сделок 3 кв. допандемийного периода на 4,2%. При этом значение более чем в два раза превышает объем аналогичного периода прошлого года и на 25,7% больше, чем значение 3 кв. 2021 г.
- Рынок находится на стадии высокой деловой активности, драйвером которой выступает нереализованный ранее спрос российских компаний и общая стабилизация экономических отношений внутри рынка

Тенденции и прогнозы офисного рынка

- Наблюдается рост заполняемости объектов, освобожденных после волны релокаций компаний в 2022 г. Арендаторы не упускают возможность заполнить интересные офисные пространства, и качественные объекты уходят с рынка. Рост объемов сделок аренды является индикатором завершения адаптации к рыночной конъюнктуре и сигнализирует о новом векторе роста компаний. Отложенный спрос и развитие российского бизнеса продолжает выступать движущей силой офисного спроса
- Сохраняется высокий темп продаж офисов. Рекордный объем сделок продаж по итогам 9 мес. 2023 г. подтверждает наличие средств у корпоративного сектора для финансирования бизнеса в сложившихся рыночных условиях и желание сохранить средства в стабильном активе высокого качества. В связи с этим удорожание заемного финансирования не будет фактором падения уровня сделок купли-продажи. Важным параметром для бизнеса сейчас является возможность сосредоточить на одной территории всю команду, поэтому имеет значение возможность приобретения крупного объема площадей. Устаревание существующих бизнес-центров выступает дополнительным фактором интереса к приобретению офисных объектов в стадии строительства
- Развитие деловых кластеров. На фоне развития офисного строительства деловые локации расширяются и образуют новые кластеры. Помимо центральных зон города интерес по-прежнему направлен на северную и западную части Москвы. Снижение стоимости аренды возможно за пределами ключевых деловых зон, но в наиболее востребованных локациях негативной динамики не ожидается
- Стабильное развитие рынка. По прогнозам компании Nikoliers, ввод нового офисного строительства в 4 кв. 2023 г. составит порядка 180 тыс. кв. м. Учитывая, что в анонсируемом объеме строительства преобладает класс А, ожидается постепенное перетекание спроса в данный сегмент по мере заполнения свободных помещений класса В+. При этом уровень вакантности стабилизируется на текущем уровне и не будет демонстрировать существенных изменений, а на значение среднерыночной ставки аренды продолжит оказывать давление низкая заполняемость качественных объектов за пределами МКАД, что не даст возможности вырасти показателю. В то же время рост цены в деловых районах с высоким спросом незначительно поднимет значение ставки вверх в границах «старой» Москвы

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	28
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	32
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	33
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	40
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	41
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45

Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ 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

Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя
 - ▶ определение износа и устареваний

- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - У_{фун}) * (1 - У_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$У_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$У_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод корректировок.** 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
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** 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

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

- Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной справедливой информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - 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
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** 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

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО V, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО V)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

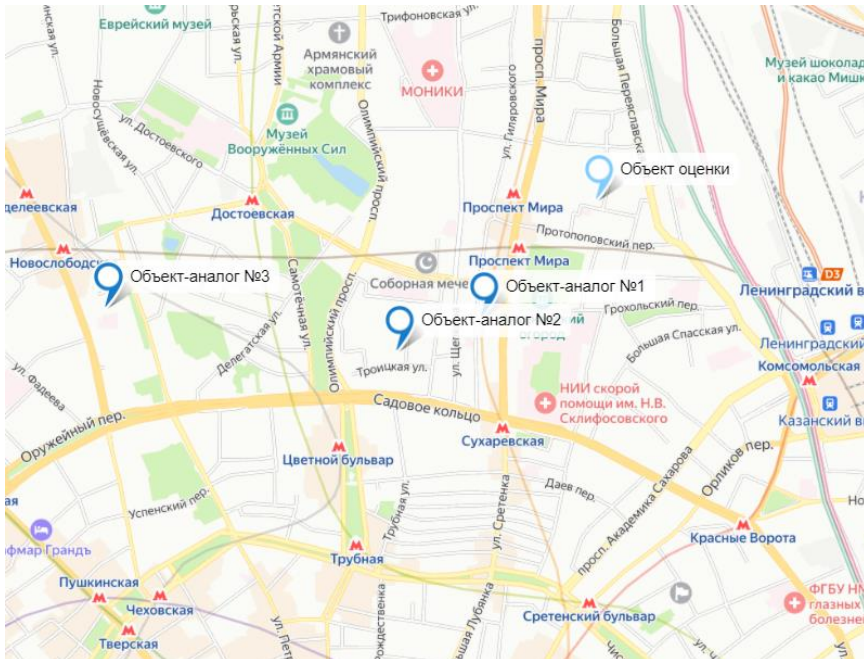
▶ Сравнительный подход

- В соответствии с п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

- В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод дисконтированных денежных потоков

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

Объект оценки: г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10

Объект-аналог №1: г. Москва, ул. Гиляровского, 10с1

Объект-аналог №2: г. Москва, пер. Васнецова, 9с1

Объект-аналог №3: г. Москва, Долгоруковская ул., 34С2




Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 071 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4245, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4244, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 397 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4246, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость Объекта оценки определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на схеме
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ Базовый удельный показатель был рассчитан для помещения с кадастровым номером 77:01:0003051:4244 общей площадью 712,8 кв. м. Далее был осуществлен переход к оценке прочих помещений с учетом их отличий по следующим критериям: состав площадей (этажность), площадь помещения, наличие парковки, а также тип и состояние отделки

Краткая характеристика Объекта-оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	г. Москва, ул. Гиляровского, 10с1	г. Москва, пер. Васнецова, 9с1	г. Москва, Долгоруковская ул., 34С2
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально
Общая площадь, кв. м	712,8	1 218,0	1 349,4	2 196,7
Тип объекта	офисное помещение	офисный особняк	офисный особняк	офисный особняк
Этаж расположения	подвал, 1-2 этажи, мансарда	цоколь, 1-4 этажи, мансарда	1-4 этажи, подвал	1-4 этажи
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	организованная
Уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандартная отделка, требующая косметического ремонта
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Год постройки / год реконструкции	1901-1917 / 2005	1917 / 2008	1880 / 2010	1914 / 2012
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	20.12.2023	20.12.2023	20.12.2023	20.12.2023
Цена за объект, руб., с НДС		292 000 000	295 000 000	520 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		239 737	218 616	236 719
Контакты		7 495 258-52-23 Century 21 Street Realty	7 499 136-75-50 АН Гермес Реалти	7 910 415-76-98 Сергей Еганов АН Самолет плюс
Источник*		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_m_prospekt_mira_2206561944	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1349_m2_u_m.suharevskaya_2644244037	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2196_m_3612739271

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Расчет стоимости Объекта-оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		239 737	218 616	236 719
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	отсутствуют	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	20.12.2023	20.12.2023	20.12.2023	20.12.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,35%)	(12,35%)	(12,35%)
Местоположение	г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	г. Москва, ул. Гиляровского, 10с1	г. Москва, пер. Васнецова, 9с1	г. Москва, Долгоруковская ул., 34С2
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Удаленность от метро	м. Проспект Мира (600 м, 7 мин. пути пешком)	м. Сухаревская (530 м, 6 мин. пути пешком)	м. Сухаревская (700 м, 9 мин. пути пешком)	м. Новослободская (440 м, 5 мин. пути пешком)
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	712,8	1 218,0	1 349,4	2 196,7
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		6,0%	7,0%	12,0%
Тип объекта	офисное помещение	офисный особняк	офисный особняк	офисный особняк
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		(4,8%)	(4,8%)	(4,8%)
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	60,8	-	269,9	-
Площадь цоколя, кв. м	-	195,0	-	-
Площадь 1-го и верхних этажей, кв. м	652,0	935,0	1 079,5	2 196,7
Площадь мансарды, кв. м	-	88,0	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		1,0%	2,0%	(1,0%)
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	организованная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	(9,1%)

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (4/7)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет стоимости Объекта-оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Год постройки / год реконструкции	1901-1917 / 2005	1917 / 2008	1880 / 2010	1914 / 2012
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Наличие инженерно-технического оборудования и мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		214 167	199 092	199 085
Уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандартная отделка, требующая косметического ремонта
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	6 667
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		214 167	199 092	205 752
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		11,8%	13,8%	29,7%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,444	0,380	0,176
Удельное значение, руб./кв. м с НДС		206 960		
Удельное значение, руб./кв. м без НДС		172 466		

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости помещений

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Базовый удельный показатель, руб./кв. м	Корректировка на площадь, %	Корректировка на этажность, %	Корректировка на наличие парковки, %	Корректировка на отделку, руб./кв. м	Скорректированный удельный показатель, руб./кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:01:0003051:4244	712,8	172 466	-	-	-	-	172 466	122 930 000
77:01:0003051:4245	1 071,0		(4,1%)	(4,1%)	-	-	158 538	169 790 000
77:01:0003051:4246	1 397,0		(6,7%)	(4,9%)	10,0%	6 677	175 038	244 530 000
Итого	3 180,8							537 250 000

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, т.к. передаваемые права, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны – права собственности на здание (помещение)
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, т. к. все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют сопоставимые с Объектом оценки условия
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, т.к. объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 37). Диапазон скидки на торг при продаже офисных особняков в Московском регионе составляет от 6,11% до 19,07%, а среднее значение – 12,35%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 12,35%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимое расположение – между Садовым кольцом и ТТК, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 39). Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимое расположение по удаленности от метро – от 5 мин. до 10 мин. пути пешком. Таким образом, применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 расположены на 1-й линии застройки улиц, а объект-аналог №3 – внутриквартально. Согласно данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., раздел «Специализированные объекты офисного назначения») для офисных особняков линия застройки не является ценообразующим фактором. Таким образом, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 40). Расчет приведен в таблице далее
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки является встроенным офисным помещением, а все объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями (офисными особняками), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 38). Отношение удельной цены здания к удельной цене помещения составляет коэффициент 1,05
- ▶ Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов округленно составила минус 4,8%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,05-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие / тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 имеют сопоставимый тип парковки – стихийная парковка, а объект-аналог №3 обеспечен парковкой (около 25 м/м), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 45). Отношение удельной цены объекта офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене аналогичных объектов со стихийной парковкой составляет коэффициент 1,10
- ▶ Таким образом, корректировка для объекта-аналога №3 округленно составила минус 9,1%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,10-1)*100\%$

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	712,8	1 218,0	1 349,4	2 196,7
Удельная цена	0,77	0,73	0,72	0,68
Корректировка, %		6,0%	7,0%	12,0%

Источник: анализ Исполнителя

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	712,8	1 218,0	1 349,4	2 196,7
Площадь подвала, кв. м	60,8	-	269,9	-
Площадь цоколя, кв. м	-	195,0	-	-
Площадь 1-го и верхних этажей, кв. м	652,0	935,0	1 079,5	2 196,7
Площадь мансарды, кв. м	-	88,0	-	-
Доля помещений в подвале	0,09	0,00	0,20	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,16	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м и на верхних этажах	0,91	0,77	0,80	1,00
Доля помещений мансарды	0,00	0,07	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м и верхних этажах	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м и верхних этажах	0,91			
1-й и верхние этажи	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в мансарде, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х и верхних этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,99	0,98	0,97	1,00
Корректировка, %		1,0%	2,0%	-1,0%

Источник: анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на различных этажах, следовательно необходимо применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Справочника коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 41). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта
- C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога

- ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,83 (1/1,20)
- ▶ Отношение цены объекта, расположенного в мансарде, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,93 (1/1,07)
- ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,91 (1/1,10)

- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданий, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели:** Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются к реализации без инженерно-технического оборудования и мебели, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 имеют сопоставимый уровень отделки – «стандарт», а объект-аналог №3 имеет стандартную отделку, требующую косметического ремонта, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 62)
- ▶ Таким образом, корректировка для объекта-аналога №3 округленно составила плюс 6 667 руб./кв. м
- ▶ **Корректировка на состояние отделки для расчета помещения с кадастровым номером 77:01:0003051:4246 (северная часть особняка):** в помещении с кадастровым номером 77:01:0003051:4246 (северная часть особняка), общей площадью 1 397,0 кв. м выполнена отделка уровня стандарт и уровня люкс. Отделка уровня стандарт выполнена на подвальном и мансардном этажах, общей площадью 715,7 кв. м (доля от общей площади 0,51), а отделка уровня люкс – на 1-2 этажах, общей площадью 681,3 кв. м (доля от общей площади 0,49). Таким образом, корректировка к базовому удельному показателю составила плюс 6 677 руб./кв. м (= 13 033 руб./кв. м * 0,49)

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков

Общие предположения по объекту недвижимости

- ▶ Арендная ставка рассчитывалась на основании Договора аренды нежилого помещения №4553729 от 20.10.2021 г. (далее – Договор аренды), а также Уведомлению №ИП-184 от 25.11.2022 г. (далее – Уведомление)
- ▶ Согласно Уведомлению основная часть арендной платы с 01.01.2023 г. составляет 8 267 407 руб./мес. с НДС. Согласно п. 5.3 Договора аренда размер переменной платы определяется в размере коммунальных платежей
- ▶ Общая площадь помещений согласно Договору аренды и Дополнительному соглашению от 22.12.2022 г. составляет 2 960, 2 кв. м (совокупная площадь помещений 3 180,8 кв. м за вычетом технических помещений). Учитывая тот факт, что данные помещения являются вспомогательными (вент. камеры, насосные, электрощитовые и пр.), то можно считать, что Договор аренды заключен на всю площадь помещений
- ▶ Согласно п. 1.1 Договору аренды помещения оснащены мебелью. В связи с тем, что в состав Объекта оценки мебель не входит, то необходимо применение корректировки. Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (statrielt.ru) отношение удельной цены офисного помещения с офисной мебелью к удельной цене такого же помещения без офисной мебели составляет коэффициент 1,05. Таким образом, к основной части арендной платы применяется корректировка минус 4,8% $(= (1/1,05 - 1) * 100\%)$; скорректированная основная часть составила 7 870 571 руб./мес. с НДС (или 24 744 руб./кв. м/год без НДС и без операционных расходов)
- ▶ Согласно п. 5.12 Договора аренды предусмотрена ежегодная индексация на размер не превышающий индекс потребительских цен по данным Росстата

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта
- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок по Северному направлению между СК и ТТК (по классу В) составляет от 20 946 до 25 344 руб./кв. м/год без НДС и без операционных расходов. Ввиду вышесказанного, арендная ставка по Договору аренды находится в рыночном диапазоне
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доходы рассчитываются на основе фактических данных

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным компании Nikoliers по итогам 3 кв. 2023 г. (см. раздел «Анализ рынка Объекта оценки» настоящего Отчета). Среднее значение недозагрузки офисных объектов класса В- между Садовым кольцом и ТТК составило 5,2%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались

Прогноз расходов

Определение величины налога на имущество

- ▶ Здание, в котором расположены оцениваемые помещения находится в перечне объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости согласно Постановлению Правительства Москвы №2564-ПП от 22.11.2022 «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 ноября 2014 г. № 700-ПП». Таким образом, налогооблагаемой базой для оцениваемых помещений является их кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость помещений по состоянию на Дату оценки составила 315 051 115,01 руб.
- ▶ Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 №64 «О налоге на имущество организаций» с изменениями актуальными по состоянию на Дату оценки налоговая ставка на имущество организаций в 2023 г. и последующие налоговые периоды составляет 2,0%

Определение величины арендной платы за земельный участок

- ▶ Согласно п. 1.2 Договору аренды оцениваемые помещения расположены на земельных участках совокупной площадью 720 кв. м. По данным Заказчика и Балансодержателя договор аренды земельного участка находится в процессе подписания с Департаментом городского имущества г. Москвы
- ▶ Расчет арендной платы за земельный участок проводился из следующих допущений: ставка аренды в размере 1,5% от кадастровой стоимости, площадь участка составляет 720 кв. м, удельный показатель кадастровой стоимости составляет 36 098 руб./кв. м (удельный показатель земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003051:52 – смежный участок с ВРИ: земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий)

Расчет годовой величины резерва на замещение			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	3 180,8	выписка из ЕГРН
Затраты на ремонт и материалы	руб./кв. м	9 900	Справочник ABN-Group *
Периодичность проведения кап. ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	15,26%	расчет приведен в Приложении 10
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб./год	1 026 628	

Источник: Анализ Исполнителя

* Справочник ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 62)

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 104), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (ДВД). Для расчета принималось минимальное значение в размере 1% от ДВД

Определение величины расходов на страхование

- ▶ Величина затрат на страхование имущества определялась на основе данных Договора №23OD0990R5725 от 13.06.2023 г. Таким образом, затраты на страхование составили 120 454,21 руб./год

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- ▶ К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете
- ▶ Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени
- ▶ Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

- i — ставка дисконтирования;
- n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

- ▶ Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$PФ = SFF * Kэ$$

где $Kэ$ — стоимость короткоживущих элементов

Определение эксплуатационных расходов и коммунальных платежей

- ▶ Эксплуатационные и коммунальные расходы (в т.ч. в части переменной части арендной платы) приняты на основании данных Балансодержателя

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	20.12.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			5,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. в год, без НДС	81 340 388	2 451 354	85 488 748	88 908 298	92 464 630	96 163 215	100 009 744
Арендные платежи (постоянная часть)	78 705 715	2 371 953	82 719 706	86 028 494	89 469 634	93 048 419	96 770 356
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	2 634 674	79 401	2 769 042	2 879 804	2 994 996	3 114 796	3 239 388
Потери от недозагрузки, %		5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
Действительный валовый доход, руб./год без НДС	77 110 688	2 323 884	81 043 333	84 285 067	87 656 469	91 162 728	94 809 237
Операционные расходы, руб./год	13 333 300	401 800	13 672 100	13 951 300	14 241 800	14 543 800	14 857 900
Эксплуатационные расходы	2 016 540	60 772	2 119 384	2 204 159	2 292 325	2 384 018	2 479 379
Коммунальные платежи	2 707 709	81 602	2 845 802	2 959 634	3 078 019	3 201 140	3 329 186
Налог на имущество	6 301 022	189 894	6 301 022	6 301 022	6 301 022	6 301 022	6 301 022
Арендная плата за земельный участок	389 862	11 749	389 862	389 862	389 862	389 862	389 862
Резерв на замещение	1 026 628	30 939	1 078 986	1 122 145	1 167 031	1 213 712	1 262 261
Страхование	120 454	3 630	126 597	131 661	136 927	142 405	148 101
Вознаграждение управляющей компании	771 107	23 239	810 433	842 851	876 565	911 627	948 092
Чистый операционный доход, руб., без НДС		1 922 084	67 371 233	70 333 767	73 414 669	76 618 928	79 951 337
Ставка дисконтирования, %		15,26%	15,26%	15,26%	15,26%	15,26%	15,26%
Ставка капитализации, %							11,0%
Период дисконтирования		0,02	0,53	1,53	2,53	3,53	4,03
Фактор текущей стоимости		0,9979	0,9275	0,8047	0,6982	0,6058	0,5643
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		1 917 976	62 486 371	56 599 540	51 258 995	46 415 340	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							218 678 223
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							726 830 338
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							410 135 742
Справедливая стоимость, руб. без НДС							628 810 000

Расчет ставок дисконтирования и капитализации

- ▶ Расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 10
- ▶ Ставка капитализации принималась к расчету по данным компании Nikolliers (аналитический отчет «Рынок инвестиций. Москва. 3 кв. 2023 г.»). Ставка капитализации для офисной недвижимости в г. Москве составляет от 10% до 11%. К расчету принято значение на уровне 11%

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице выше
- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **628 810 тыс. руб. без НДС**

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	27
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	44
Приложения	45

Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	537 250 000	0,5	
Доходный	628 810 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС			583 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:01:0003051:4244	712,8	133 400 000
77:01:0003051:4245	1 071,0	184 250 000
77:01:0003051:4246	1 397,0	265 350 000
Итого	3 180,8	583 000 000



Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку доходный и сравнительный подходы учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила: **583 000 000 (Пятьсот восемьдесят три миллиона) руб., округленно без НДС**

	стр.
Приложения	
1. Список используемой литературы	46
2. Полисы страхования ответственности	47
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	48
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	49
5. Фотографии Объекта оценки	50
6. Информация из сети Интернет	59
7. Дополнительные материалы и расчеты	68
8. Дополнительные материалы и расчеты Расчет ставки дисконтирования	69
9. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	71

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>

Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 28 ноября 2022 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301010181020000000593. БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "ЭФ СИ ДЖИ" 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15т ИНН 7701810468 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Силикова Артёма Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2	

Договор (Паричный/Протокол) - 0991R/776/03307/1
 Исполнитель: Милушова Виктория Павловна, эл. почта: MilushovaV@alpha.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 2069

ПОЛИС №0991R/776/40832/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 30 ноября 2022 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40832/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301010181020000000593. БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г. Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22 от 28 июля 2022 г.	



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
 Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«17» марта 2014 г. № 1176
Дата регистрации в реестре Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Сыстерова
Наталья Николаевна

ИНН 590699645632

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
 на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»  Т.В. Годенко



АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
 ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
 тел./факс: (863) 299-42-29
 тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
 e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Группа Финансового Консультирования»

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сыстерова Наталья Николаевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 17.03.2014 года за регистрационным № 1176

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)


КА № 025803-1 «Оценка недвижимости» от 22.07.2021 года

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **12.12.2023** года.

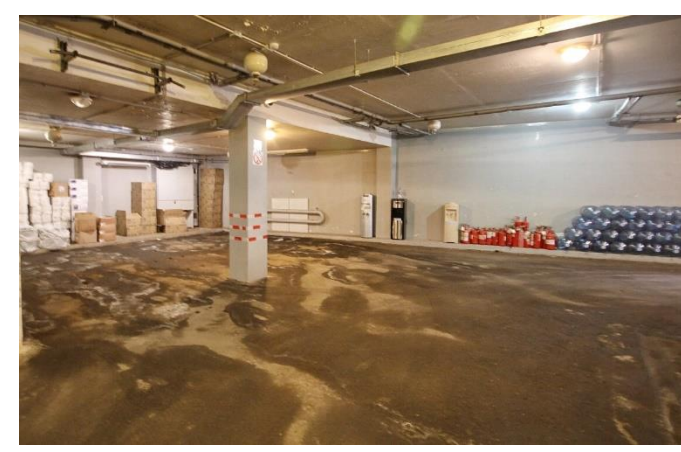
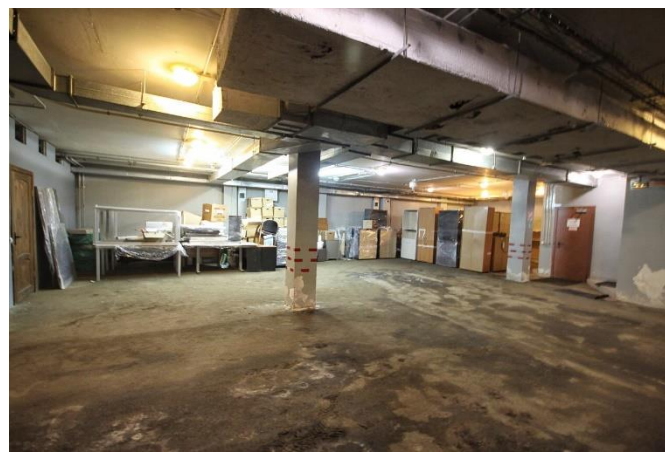
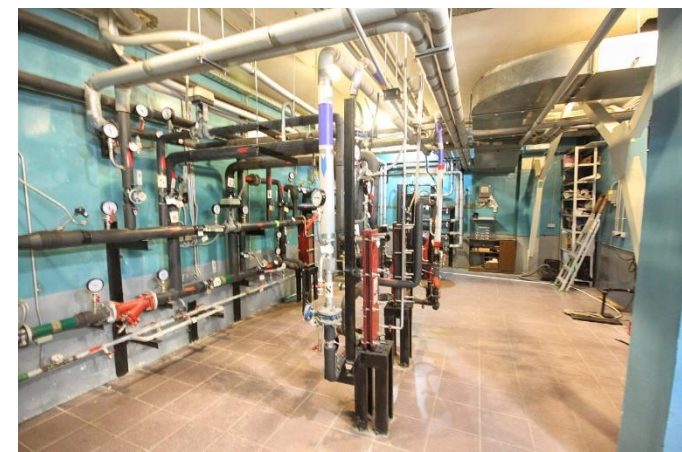
Дата составления выписки **12.12.2023** года.

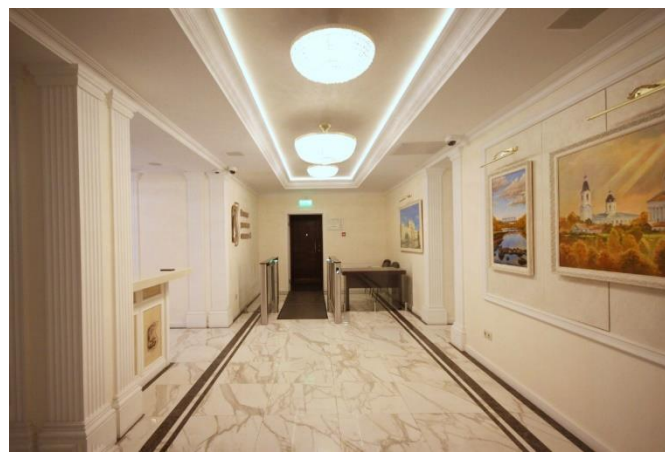
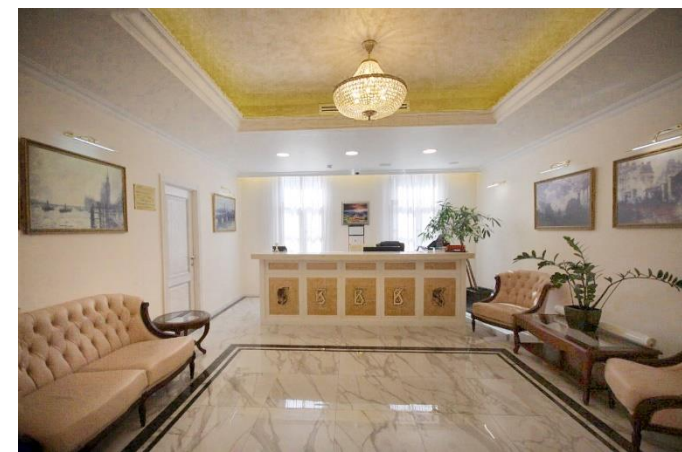
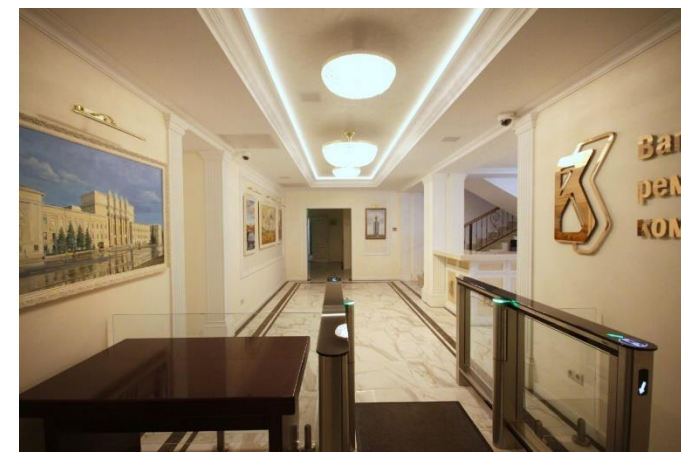
Исполнительный директор Ассоциации «МСО»  Е.А. Чешева

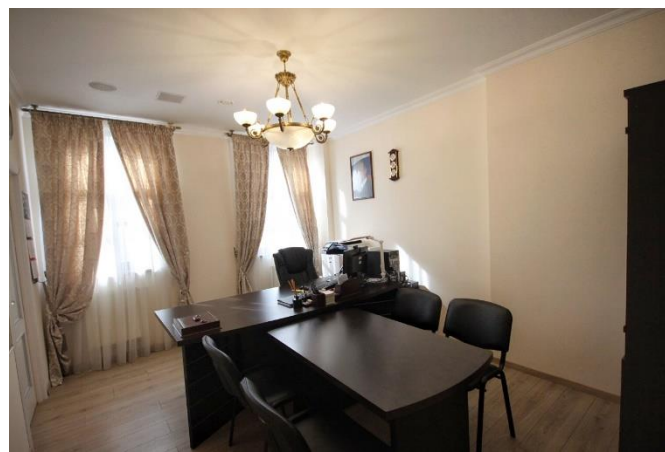
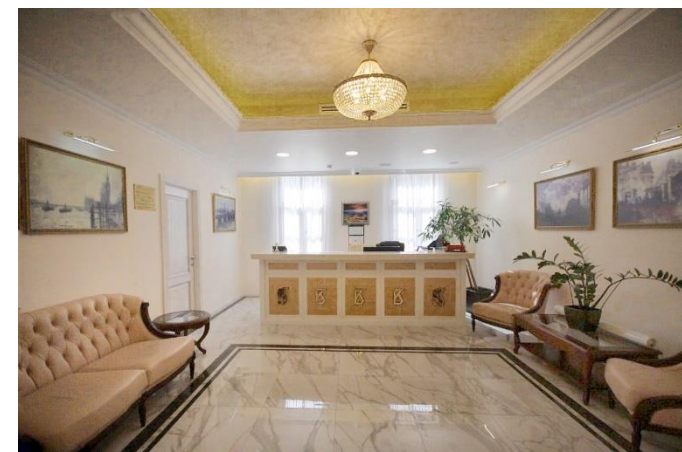






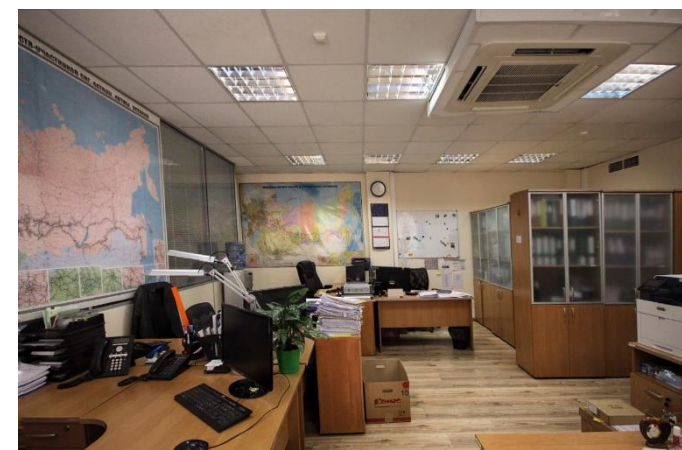
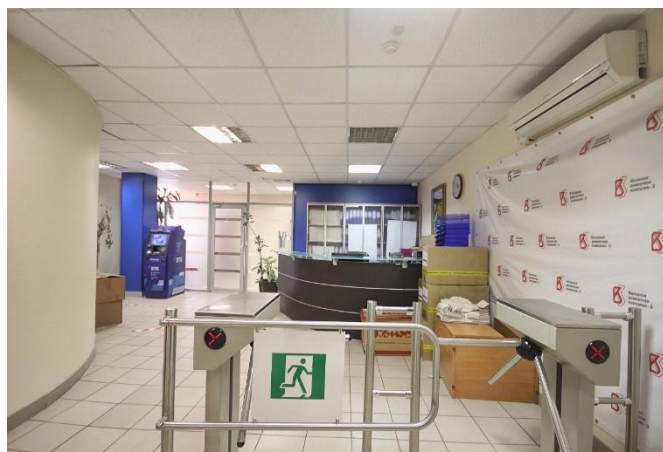


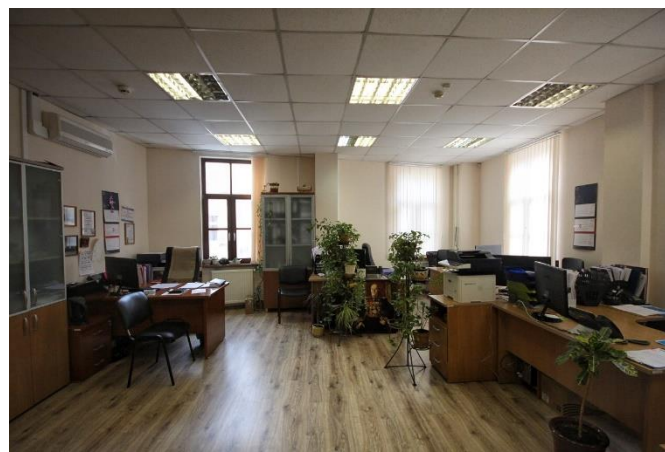


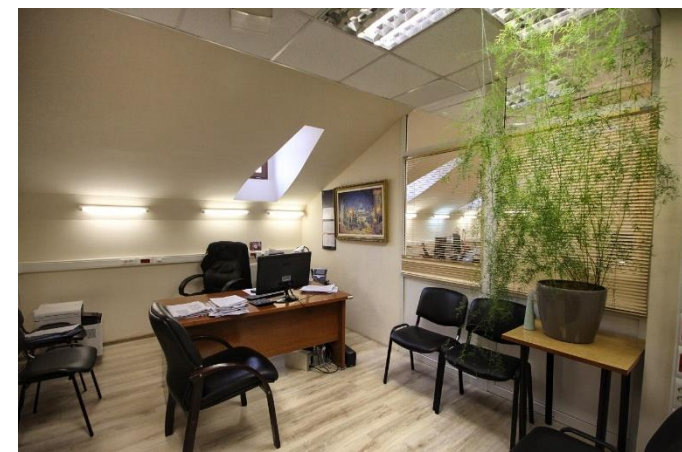












Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1217_m2_u_m._suharevskaya_2324648025

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продажа здания 1217 м2 у м. Сухаревская

292 000 000 ₽ ▾
239 934 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

8 495 231-66-17

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Гермес Реалти"
Компания
На Авито с мая 2017 🌟
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

АН "Гермес Реалти"
АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке.

О здании

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1217_m2_u_m_suharevskaya_2324648025 🔍 ☆ ⚡ 🛡️ 🌐 📁 ⬇️ 📱 🌙

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, ул. Гиляровского, 10с1

- Сухаревская 🚶 6–10 мин. ● Проспект Мира 🚶 6–10 мин.
- Цветной бульвар 🚶 11–15 мин.

[Показать карту](#) ▾

Описание

Продажа здания 1217 м2 у м. Сухаревская. Офисное здание 5 этажей + пентхаус. Подвала нет. Первая линия. 5 минут пешком от м. Сухаревская и пр. Мира. Общая площадь 1217 м2. Два входа. Полезная площадь по этажам: Цоколь: 195 м2, 1 эт - 221 м2, 2 эт 229 м2, 3 этаж 246 м2, 4 этаж 239 м2, Пентхаус 88 м2. Две реконструкции 1977 и 2008 год с заменой перекрытий и лестничных маршей. Разрешенная мощность : 140 кВт. Евроремонт. Вода: горячая, холодная, центральное отопление и канализация теплоузел и серверная в цоколе. Оптико волоконный интернет. Приточно-вытяжная вентиляция. 4 места на охраняемой стоянке со шлагбаумом с одной стороны здания и бесплатная свободная стоянка с другой. В настоящее время функционирует как бизнес центр с 6 арендаторами - по 1 арендатору на этаж. Все площади сданы. Здание в отличном состоянии, ремонт не требуется. Без финансовых и иных обременений. Все документы в наличии. продажа компании Лот (928958) Объект №3100-928958.

О здании

Тип здания: административное здание Круглосуточный режим: Да

Парковка: на улице

№ 2324648025 · 28 ноября в 15:34 · 179 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

292 000 000 ₪ ▾

239 934 ₪ за м²

8 495 231-66-17

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Гермес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

АН "Гермес Реалти"

АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке.

Аренда помещения (ПСН) 114,9 м2 м. Аэропорт

575 000 в месяц

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1349_m2_u_m.suharevskaya_2644244037

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продажа здания 1349 м2 у м.Сухаревская

295 000 000 ₽ ▾
218 681 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

8 495 231-66-17

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН "Гермес Реалти"
 Компания
 На Авито с мая 2017 🏆
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Виталий

АН "Гермес Реалти"
 АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1349_m2_u_m.suharevskaya_2644244037 🔍 ☆ ⚡ 🛡️ 🌐 📁 ⬇️ 📱 ⋮

Посмотреть пример отчёта

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, пер. Васнецова, 9с1

- Сухаревская 🚶 6–10 мин. ● Цветной бульвар 🚶 6–10 мин.
- Проспект Мира 🚶 11–15 мин.

[Показать карту](#) ▾

Описание

Продажа здания 1349 м2 у м.Сухаревская. Функциональная планировка, вход в центре здания через окно пропусков/охраны, красивая центральная лестница, планировка кабинетов на два крыла. На каждом этаже расположены многокабинные туалетные комнаты. На первом этаже в одном крыле размещена мини-кухня-столовая, на втором - конференц зал. Остальные помещения - кабинеты/комнаты. Прекрасная просторная мансарда с отдельной туалетной комнатой. Здание можно использовать как учебное заведение, тренинг центр, научный центр, офисный центр, мини-гостиницу и много другое. Со двора есть отдельный вход в отдельное помещение, сейчас используется под ателье. Состояние здания - отличное, год назад был ремонт фасада, внутренние помещения в замечательном состоянии, можно использовать под определенные цели без произведения ремонтных работ. Сейчас здание используется под офисы, есть якорные арендаторы. Лот (ID) 933722 Объект №3100-933722.

О здании

Тип здания: административное здание Круглосуточный режим: Да

Парковка: нет

№ 2644244037 · 30 ноября в 16:17 · 199 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

295 000 000 ₹ ▾

218 681 ₹ за м²

8 495 231-66-17

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)


[Когда можно посмотреть?](#)

АН "Гермес Реалти"
Компания
На Авито с мая 2017 🏆
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

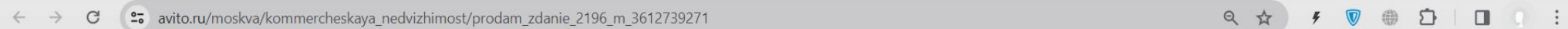
Контактное лицо
Виталий

АН "Гермес Реалти"
АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке.

 **Аренда помещения (ПСН) 114,9 м2 м. Аэропорт**
575 000 в месяц

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода



Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продам здание, 2196 м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



520 000 000 ₽ ▾

236 794 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)

8 915 060-96-44

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Москва

Компания

На Авито с июля 2018

Завершено 63 объявления

Реквизиты проверены

Эковклад: -6,28 тонн CO₂

САМОЛЕТ
ПЛЮС

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Еганов Сергей

О здании

Вход: с улицы

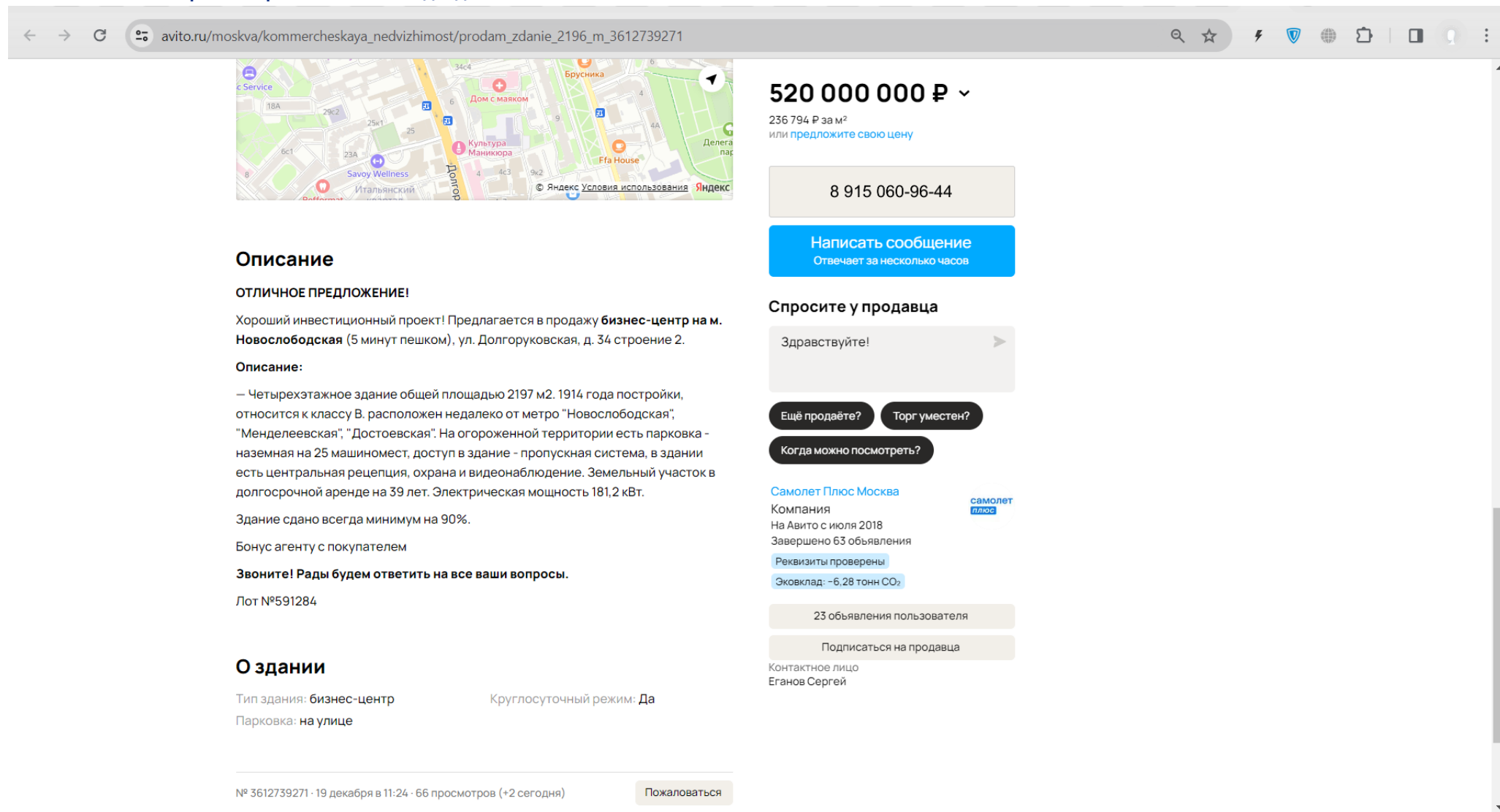
Отделка: офисная

Общая площадь: 2196 м²

Тип сделки: продажа

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода



avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2196_m_3612739271

520 000 000 Р ▾
236 794 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

8 915 060-96-44

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Самолет Плюс Москва
Компания
На Авито с июля 2018
Завершено 63 объявления
[Реквизиты проверены](#)
[Эковклад: -6,28 тонн CO₂](#)

23 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Еганов Сергей

Описание

ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

Хороший инвестиционный проект! Предлагается в продажу **бизнес-центр на м. Новослободская** (5 минут пешком), ул. Долгоруковская, д. 34 строение 2.

Описание:

— Четырёхэтажное здание общей площадью 2197 м2. 1914 года постройки, относится к классу В. расположен недалеко от метро "Новослободская", "Менделеевская", "Достоевская". На огороженной территории есть парковка - наземная на 25 машиномест, доступ в здание - пропускная система, в здании есть центральная рецепция, охрана и видеонаблюдение. Земельный участок в долгосрочной аренде на 39 лет. Электрическая мощность 181,2 кВт.

Здание сдано всегда минимум на 90%.

Бонус агенту с покупателем

Звоните! Рады будем ответить на все ваши вопросы.

Лот №591284

О здании

Тип здания: бизнес-центр Круглосуточный режим: Да
Парковка: на улице

№ 3612739271 · 19 декабря в 11:24 · 66 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

П/П	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРИШНЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
2	Стандарт	http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-ndvizhivosti/	5 600	5 300	4 600	9 900
		https://alpa.pro	4 800			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	5 500			
3	Люкс (эсклюзивный ремонт)	https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/	10 000	12 267	10 667	22 933
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	9 800			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	17 000			
4	Стандартный капитальный ремонт	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	8 000	9 833	7 033	16 867
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-ndvizhivosti/	12 500			
		https://alpa.pro	9 000			

Следующим шагом на основании полученных результатов были рассчитаны значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}}$$

где:

$K_{\text{сост}}$ - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.ан}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки аналога, руб./кв. м.

Итоговые значения корректировок представлены в таблице ниже:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
Без отделки	0	6 967	-3 233	-9 900	-22 933
Требует капитального ремонта	-6 967	0	-10 200	-16 867	-29 900
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	3 233	10 200	0	-6 667	-19 700
Стандарт	9 900	16 867	6 667	0	-13 033
Люкс	22 933	29 900	19 700	13 033	0

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисные объекты класса «А»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А», «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-karakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «В»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А», «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-karakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «С» и ниже*** – это офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемых к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны

Офисные особняки – это отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особые конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А-»	10,44	6,96	14,68
Офисные объекты класса «В-»	10,52	7,02	14,75
Офисные объекты класса «С-» и ниже	14,11	9,08	18,12
Офисные особняки	12,35	6,11	19,07

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А-»	11,12	7,95	16,08
Офисные объекты класса «В-»	11,03	7,88	16,56
Офисные объекты класса «С-» и ниже	14,88	8,15	18,95
Офисные особняки	12,86	6,55	17,05

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2023 года

Корректировки цены этой рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования производится по аналогии с ценами на предложения аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, ликвидность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современное) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,08
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,35	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,32	3,99	2,53
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,87	4,29	2,43
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,13	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,09	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,27	1,38	1,32
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,35	1,46	1,40
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,14	1,19	1,16
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,07	1,18	1,12
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,18	1,28	1,23

Примечание:

1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определялось по фактическому использованию.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3272-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2023-goda>

2. Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «Б»	1,12	1,05	1,19

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,97	1,13

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,02	1,05

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15

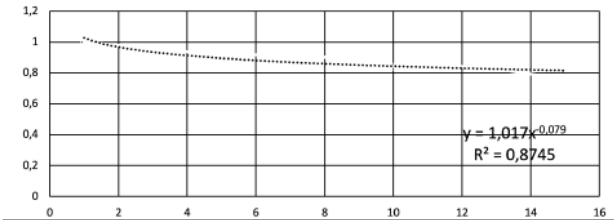
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,12	1,04	1,21

- * в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость
- ** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

5. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	ДО 5 МИН	1,00	1,10	1,19	1,27
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,91	1,00	1,08	1,16
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,84	0,93	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,79	0,87	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



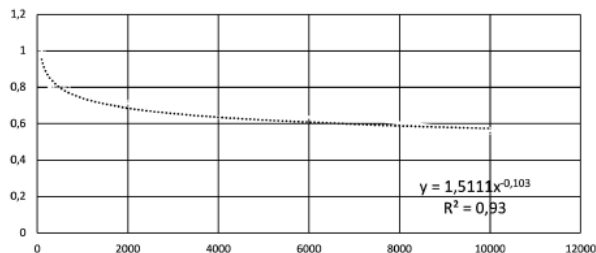
* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применяемо для цен и арендных ставок)

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100 - 300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 И БОЛЕЕ
	<100	1,00	1,14	1,28	1,42	1,56	1,71
	100 - 300	0,88	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50
	300-1000	0,78	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34
	1000-3000	0,71	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21
	3000-10000	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10
	10000 И БОЛЕЕ	0,58	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00

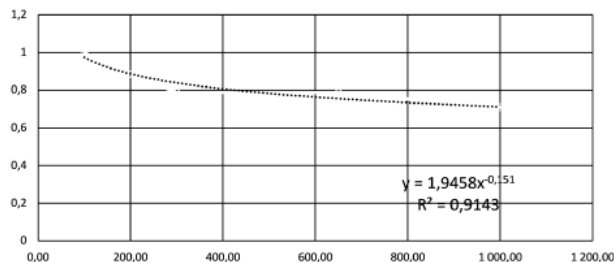
Зависимость коэффициента от площади



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100 - 300	300-1000	1000 И БОЛЕЕ
	<100	1,00	1,15	1,30	1,47
	100 - 300	0,87	1,00	1,13	1,28
	300-1000	0,77	0,88	1,00	1,13
	1000 И БОЛЕЕ	0,68	0,78	0,88	1,00

Зависимость коэффициента от площади



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,20	1,10	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09

8. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,12	1,08	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,24	1,08	1,41

9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,09	1,05	1,14
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,16

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» - в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «А»	0,86	0,80	0,92
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «В»	0,80	0,75	0,85
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «С»	0,70	0,62	0,81
Отношение арендопригодной площади к общей площади офисных объектов	0,75	0,70	0,80

17. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД	28,02	18,10	38,05
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,05	16,25	25,15

18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД	1,07	1,04	1,10
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

19. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,17

* под обустроенным парковочным пространством и может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг; однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

20. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты офисного назначения	7	4	10

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последний год до Даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 10,32%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,50%

► Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{эксп.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{эксп.}$ – период экспозиции объекта на рынке

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 45) и принят на уровне 4 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,44%

► Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	-				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		4	-	-	-	-
Взвешенный итог		4	-	-	-	-
Сумма		4				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,50				
Итоговая премия за риск		0,50%				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,26%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,32%
Премия за специфический риск	0,50%
Премия за низкую ликвидность	3,44%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,26%

Источники: Анализ Исполнителя

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4244

Фондаль-губернаторской компании "Роскадастр" по Москве
 выдает выписку о кадастровом объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 30.11.2023, поступившего на рассмотрение 30.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:
 Раздел 1 Лист 1

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН/001/2023-269735185		
Кадастровый номер:	77:01:0003051:4244	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003051	
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2022	
Ранж присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Росайская Федерация, г. Москва, пер. Протополовский, д. 19, стр. 10	
Площадь:	712,8	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Полувал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	70601243,33	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	77:01:0003051:1056	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003050:3605; 77:01:0003051:3847; 77:01:0003051:3846; 77:01:0003051:3848; 77:01:0003051:3849; 77:01:0003051:3850; 77:01:0003051:3851; 77:01:0003051:3852; 77:01:0003051:3853; 77:01:0003051:3854; 77:01:0003051:3855; 77:01:0003051:3856; 77:01:0003051:3857; 77:01:0003051:3858; 77:01:0003051:3859; 77:01:0003051:3860; 77:01:0003051:3861; 77:01:0003051:3862; 77:01:0003051:3863; 77:01:0003051:3864; 77:01:0003051:3865; 77:01:0003051:3866; 77:01:0003051:3867	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	

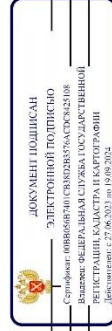


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН/001/2023-269735185		
Кадастровый номер:	77:01:0003051:4244	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		
Сведения о кадастровом инженере:	5502, образованием трех помещений, расположенных: г. Москва, пер. Протополовский, д. 19, строем, 10 в результате перераспределения (объединения) 23 помещений с кадастровыми номерами: 77:01:0003050:3605; 77:01:0003051:3846; 77:01:0003051:3847; 77:01:0003051:3848; 77:01:0003051:3849; 77:01:0003051:3850; 77:01:0003051:3851; 77:01:0003051:3852; 77:01:0003051:3853; 77:01:0003051:3854; 77:01:0003051:3855; 77:01:0003051:3856; 77:01:0003051:3857; 77:01:0003051:3858; 77:01:0003051:3859; 77:01:0003051:3860; 77:01:0003051:3861; 77:01:0003051:3862; 77:01:0003051:3863; 77:01:0003051:3864; 77:01:0003051:3865; 77:01:0003051:3866; 77:01:0003051:3867; 753-21-1-2021-12-21	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Подписатель выписки:	Сафронов Игорь Альбертович	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4244

Лист 2. Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	
1	<p>Правообладатель (правообладатели): 1.1 Акционерное общество "Равитик", ИНН: 7704629461 1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав: 2.1 Собственность 77:01:0003051:4244-77/051/2022-1 09.09.2022-20:43:52 3.1 данные отсутствуют</p> <p>3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1</p> <p>4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: 4.1 аренда дата государственной регистрации: 28.03.2023 17:22:24 номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4244-77/051/2023-4 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2025</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727 данные отсутствуют</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>Дополнительное соглашение от 22.12.2022 к договору аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77/051/2023-3 данные отсутствуют</p>

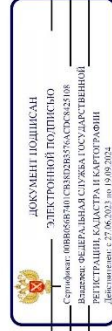


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	
5	<p>Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной, документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: не зарегистрировано данные отсутствуют</p> <p>6 Договора участия в долевом строительстве: Заявленные в судебном порядке права требования: Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют</p> <p>7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют</p> <p>8 Сведения о вложениях в отопление зарегистрированного права: данные отсутствуют</p> <p>9 Сведения о наличии реления об ипотеки объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют</p> <p>10 Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют</p> <p>11 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют</p>



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4244

Раздел 8 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 13
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	Номер этажа (этажей): 0

План этажа (части этажа) здания объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александровича Александровича Начальника отдела государственной регистрации, кадастра и картографии Документ №: 27.08.2023 от 8.09.2024	

Лист 6

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 13
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	Номер этажа (этажей): 1

План этажа (части этажа) здания объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

1 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александровича Александровича Начальника отдела государственной регистрации, кадастра и картографии Документ №: 27.08.2023 от 8.09.2024	

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4244

Лист 7

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист № 3 раздела 8	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269735185	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 2	

2 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожица Ольга Александровна полномочиями сотрудника государственной регистрации кадастра и картографии Должность: с. 27.08.2023 по 18.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

Лист 8

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист № 4 раздела 8	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269735185	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 3	

3 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожица Ольга Александровна полномочиями сотрудника государственной регистрации кадастра и картографии Должность: с. 27.08.2023 по 18.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4244

Лист 9

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
Лист № 5 раздела 8	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	Всего листов выписки: 13
Лист № 5 раздела 8	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	Всего листов выписки: 13
Лист № 5 раздела 8	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	Всего листов выписки: 13

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов раздела 8: 8

Всего разделов: 4

Лист № 5 раздела 8

30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185

Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244

Лист № 5 раздела 8

30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185

Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244

ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александровича полномочиями сотрудника Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: 27.08.2023 г. 8:09:20/24</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 10

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
Лист № 6 раздела 8	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	Всего листов выписки: 13
Лист № 6 раздела 8	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	Всего листов выписки: 13
Лист № 6 раздела 8	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	Всего листов выписки: 13

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов раздела 8: 8

Всего разделов: 4

Лист № 6 раздела 8

30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185

Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244

Лист № 6 раздела 8

30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185

Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244

1 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александровича полномочиями сотрудника Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: 27.08.2023 г. 8:09:20/24</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4244

Лист 11

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 8	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 13	
30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269735185	
Кадстровый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 0	

План этажа (части этажа) или объекта недвижимости (части объекта недвижимости)
2 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

полное наименование должности	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Анастасия Александровна полномочиями сотрудника государственной регистрации кадастра и картографии Должность: с. 27.08.2023 по 8.09.2024</p>	
инициалы, фамилия	

Лист 12

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 8	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 13	
30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269735185	
Кадстровый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 0	

План этажа (части этажа) или объекта недвижимости (части объекта недвижимости)
3 ЭТАЖ

Масштаб 1:200


полное наименование должности	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Анастасия Александровна полномочиями сотрудника государственной регистрации кадастра и картографии Должность: с. 27.08.2023 по 8.09.2024</p>	
инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4244

Раздел 9 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1
	Всего листов: 4
Всего листов выписки: 13	
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269735185	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	
Учетный номер части	Площадь, м2
Описание местоположения части	
1	3
1	672
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
4	
0 подвал - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-11,2 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 2 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 3 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 4 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 5 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 6 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 7 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 8 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 9 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 10 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 11 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 12 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 13 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 0 подвал - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-11,2 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13, 0 подвал - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-11,2 этаж - пом. А, Б, пом. 1 комн. 1-13	
данные отсутствуют	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: Федеральное государственное унитарное предприятие "Федеральный кадастровый центр" ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ СЛУЖБА СТАТИСТИКИ Добавлено: 27.08.2023 10:48:09:2024</p>	
полное наименование: ВОЗМОЖНОСТИ	ИНШИДЕЛЫ, ФИРАМЛИЯ

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Фондаль-губернаторской компании "Роскадастр" по Москве
 адрес: Ленинградская область, г. Пушкино, ул. Мухоморова, д. 10
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 30.11.2023, поступившего на рассмотрение 30.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Лист 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269736122		
Кадастровый номер:	77:01:0003051:4245	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003051	
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2022	
Ранж привлекенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Росайская Федерация, г. Москва, пер. Протополовский, д. 19, стр. 10	
Планировка:	1071	
Назначение:	Жилое	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Мансарда № 0	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	1060801,50,96	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003051:1056	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003050:3605; 77:01:0003051:3846; 77:01:0003051:3847; 77:01:0003051:3848; 77:01:0003051:3849; 77:01:0003051:3850; 77:01:0003051:3851; 77:01:0003051:3852; 77:01:0003051:3853; 77:01:0003051:3854; 77:01:0003051:3855; 77:01:0003051:3856; 77:01:0003051:3857; 77:01:0003051:3858; 77:01:0003051:3859; 77:01:0003051:3860; 77:01:0003051:3861; 77:01:0003051:3862; 77:01:0003051:3863; 77:01:0003051:3864; 77:01:0003051:3865; 77:01:0003051:3866; 77:01:0003051:3867	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	

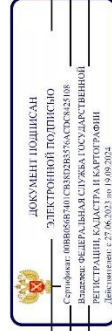


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение		Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269736122		
Кадастровый номер:	77:01:0003051:4245	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		
Сведения о кадастровом индентификаторе:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом индентификаторе:	5502, образованием трех помещений, расположенных: г. Москва, пер. Протополовский, д. 19, строен. 10 в результате перераспределения (объединения) 23 помещений с кадастровыми номерами: 77:01:0003050:3605; 77:01:0003051:3846; 77:01:0003051:3847; 77:01:0003051:3848; 77:01:0003051:3849; 77:01:0003051:3850; 77:01:0003051:3851; 77:01:0003051:3852; 77:01:0003051:3853; 77:01:0003051:3854; 77:01:0003051:3855; 77:01:0003051:3856; 77:01:0003051:3857; 77:01:0003051:3858; 77:01:0003051:3859; 77:01:0003051:3860; 77:01:0003051:3861; 77:01:0003051:3862; 77:01:0003051:3863; 77:01:0003051:3864; 77:01:0003051:3865; 77:01:0003051:3866; 77:01:0003051:3867; 753-21-1, 2021-12-21	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Подписатель выписки:	Сафронов Игорь Альбертович	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Лист 2. Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
1	<p>Правообладатель (правообладатели): 1.1 Акционерное общество "Равитик", ИНН: 7704629461 1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав: 2.1 Собственность 77:01:0003051:4245-77/051/2022-1 09.09.2022 20:43:52</p> <p>3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют</p> <p>4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: Аренда дата государственной регистрации: 28.03.2023 17:18:57 номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77/051/2023-2 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2025</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, дата государственной регистрации: 28.03.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77/051/2023-3</p> <p>Дополнительное соглашение от 22.12.2022 к договору аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, дата государственной регистрации: 28.03.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77/051/2023-3</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p>

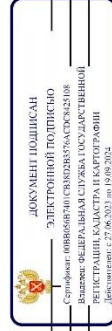


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
1	<p>Сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной заскладной или электронной заскладной: данные отсутствуют</p> <p>Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: не зарегистрировано</p> <p>5 Договоры участия в долевом строительстве: данные отсутствуют</p> <p>6 Заявления в судебном порядке права требования: данные отсутствуют</p> <p>7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>8 Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют</p> <p>9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют</p> <p>10 Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют</p> <p>11 Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют</p>



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Раздел 8 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 13
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269736122	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	Номер этажа (этажей): 0

План этажа (части этажа) или объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александровича СЕРГЕЕВНА ПОДПИСАТЕЛЯ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ №: 27.08.2023 от 8.09.2024.</p>	

Лист 6

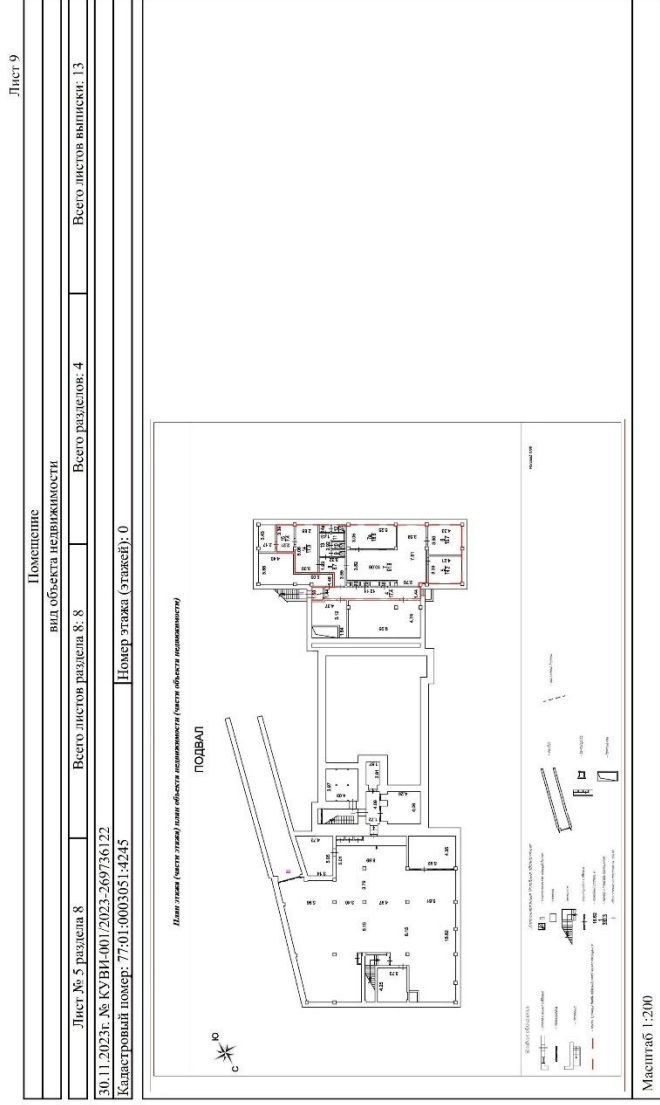
Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 13
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269736122	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	Номер этажа (этажей): 1

План этажа (части этажа) или объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

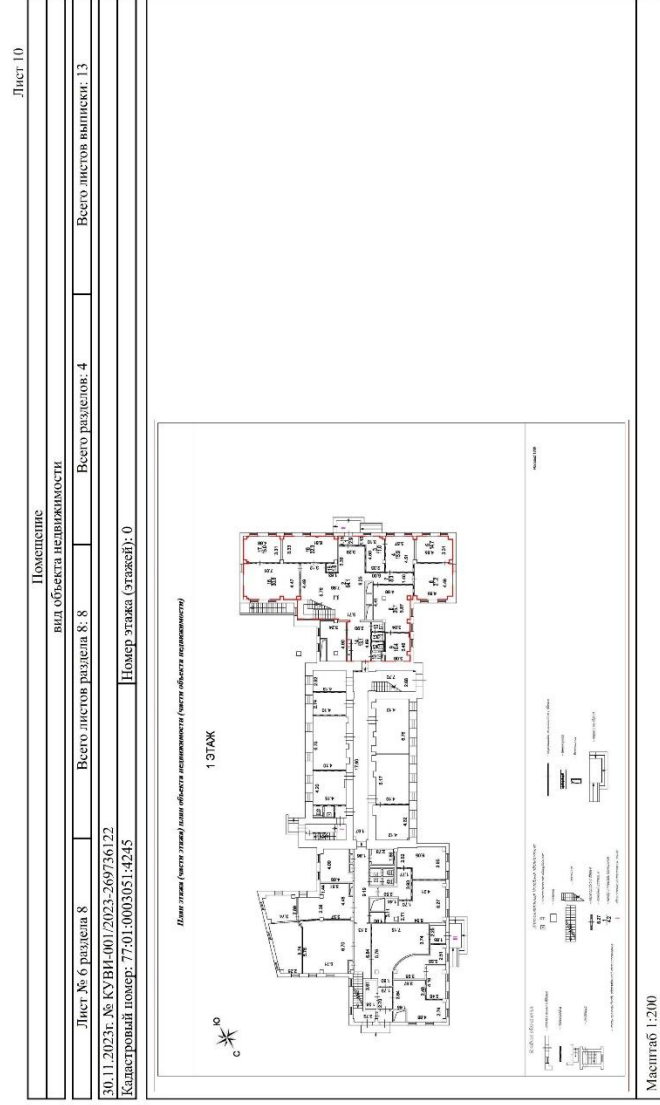
1 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александровича СЕРГЕЕВНА ПОДПИСАТЕЛЯ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ №: 27.08.2023 от 8.09.2024.</p>	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александр Александрович Инициалы, Фамилия	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности ДОКЛАДЧИКА	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александр Александрович Инициалы, Фамилия	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности ДОКЛАДЧИКА	

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Лист 11

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 8	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269736122	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
Номер этажа (этажей): 0	

Лист № 8 раздела 8
2 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Стороны: ООО «СЕРВИС-ИНТЕГРАЦИЯ»
 ИНН: 7707083021
 ОГРН: 1047708302108
 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТГРАФИИ
 Действителен с 27.08.2021 по 18.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 12

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 8	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269736122	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
Номер этажа (этажей): 0	

Лист № 8 раздела 8
МАНСАРДА

Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Стороны: ООО «СЕРВИС-ИНТЕГРАЦИЯ»
 ИНН: 7707083021
 ОГРН: 1047708302108
 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТГРАФИИ
 Действителен с 27.08.2021 по 18.09.2024

полное наименование должности


инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Раздел 9 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269736122	Всего листов раздела 4
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
Учетный номер части	Площадь, м2
1	949,4
<p>Описание местоположения части</p> <p>3</p> <p>0 половал - пом. II комн. 1, 4, 7, 8, 14, 14а, 15, 18, 20, 1 этаж - пом. II комн. 1, 14, 16, 19; 2 этаж - пом. II комн. 9а, 10-18; мансарда - пом. II комн. 1, 2, 2а, 2а, 2, 1, 10, 0 половал - пом. II комн. 1, 7, 8, 14, 14а, 15, 18-20; 1 этаж - пом. II комн. 1, 14, 16-19; 2 этаж - пом. II комн. 9, 9а, 10, 10а, 11, 12, 2, 2а, 2а, 2, 4, 10, 0 половал - пом. II комн. 1, 4, 7, 8, 14, 14а, 15, 18, 20; 1 этаж - пом. II комн. 1, 14, 16, 19; 2 этаж - пом. II комн. 1, 9, 9а, 10, 18; мансарда - пом. II комн. 1, 2, 2а, 2а, 2, 4, 10, 0 половал - пом. II комн. 1, 4, 7, 8, 14, 14а, 15, 18-20; 1 этаж - пом. II комн. 1, 14, 16-19; 2 этаж - пом. II комн. 1, 9, 9а, 10-18; мансарда - пом. II комн. 1, 2, 2а, 2а, 2, 4, 10</p>	
<p>4</p> <p>данные отсутствуют</p>	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРВИСА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
 ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 ДОСТУПНОСТИ: 2.7.08.2023 г. 18:09:20:24

полное наименование: ВОЛЖАНИИ

ИНН: ИИНШЕЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4246

Финансово-правовая компания "Роскадстр" по Москве
 владеет помещениями, сведения о которых приведены в выписке

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 30.11.2023, поступившего на рассмотрение 30.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Лист 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН/001/2023-269737248		
Кадастровый номер:	77:01:0003051:4246	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003051	
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2022	
Ранж привнесений государственной учетной номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Росайская Федерация, г. Москва, пер. Протополовский, д. 19, стр. 10	
Планировка:	1397	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Мансарда № 0	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	138369720,72	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	77:01:0003051:3865; 77:01:0003051:3846; 77:01:0003051:3847; 77:01:0003051:3848; 77:01:0003051:3849; 77:01:0003051:3850; 77:01:0003051:3851; 77:01:0003051:3852; 77:01:0003051:3853; 77:01:0003051:3854; 77:01:0003051:3855; 77:01:0003051:3856; 77:01:0003051:3857; 77:01:0003051:3858; 77:01:0003051:3859; 77:01:0003051:3860; 77:01:0003051:3861; 77:01:0003051:3862; 77:01:0003051:3863; 77:01:0003051:3864; 77:01:0003051:3865; 77:01:0003051:3866; 77:01:0003051:3867	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	

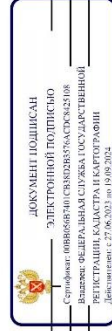


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение		Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 13
30.11.2023г. № КУВН/001/2023-269737248		
Кадастровый номер:	77:01:0003051:4246	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		
Сведения о кадастровом индентификаторе:	5502, образованием трех помещений, расположенных: г. Москва, пер. Протополовский, д. 19, строен. 10 в результате перераспределения (объединения) 23 помещений с кадастровыми номерами: 77:01:0003050:3605; 77:01:0003051:3846; 77:01:0003051:3847; 77:01:0003051:3848; 77:01:0003051:3849; 77:01:0003051:3850; 77:01:0003051:3851; 77:01:0003051:3852; 77:01:0003051:3853; 77:01:0003051:3854; 77:01:0003051:3855; 77:01:0003051:3856; 77:01:0003051:3857; 77:01:0003051:3858; 77:01:0003051:3859; 77:01:0003051:3860; 77:01:0003051:3861; 77:01:0003051:3862; 77:01:0003051:3863; 77:01:0003051:3864; 77:01:0003051:3865; 77:01:0003051:3866; 77:01:0003051:3867; 753-211-2021-12-21	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Подписатель выписки:	Сафронов Игорь Альбертович	



полное наименование должности

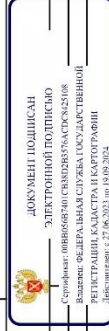
инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Лист 2. Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Акционерное общество "Равитик", ИНН: 7704629461</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2.1 Собственность 77:01:0003051:4246-77:051/2022-1/09.09.2022-20:43:52</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>4</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1</p> <p>вид:</p> <p>Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 28.03.2023 17:24:26</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4246-77:051/2023-2</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2025</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77:051/2023-3</p> <p>Дополнительное соглашение от 22.12.2022 к договору аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77:051/2023-3</p>
4	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p>

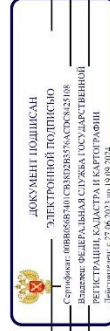


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	
4	<p>Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной, документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>5 Договора участия в долевом строительстве:</p> <p>6 Заявленные в судебном порядке права требования:</p> <p>7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>8 Сведения о взыскании в отпущении зарегистрированного права:</p> <p>9 Сведения о наличии репрессия об имуществе объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</p> <p>11 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</p>
5	<p>не зарегистрировано</p> <p>данные отсутствуют</p>
6	<p>данные отсутствуют</p>
7	<p>данные отсутствуют</p>
8	<p>данные отсутствуют</p>
9	<p>данные отсутствуют</p>
10	<p>данные отсутствуют</p>
11	<p>отсутствуют</p>



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Раздел 8 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 13
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269737248	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	Номер этажа (этажей): 0

План этажа (части этажа) здания объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: ООО «ФИНАНСОВОЕ КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ» ВЫДАНО: ПОДПИСАТЕЛЕМ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ №: 27.08.2023 от 8.09.2024.</p>	

Лист 6

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 13
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269737248	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	Номер этажа (этажей): 1

План этажа (части этажа) здания объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

1 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

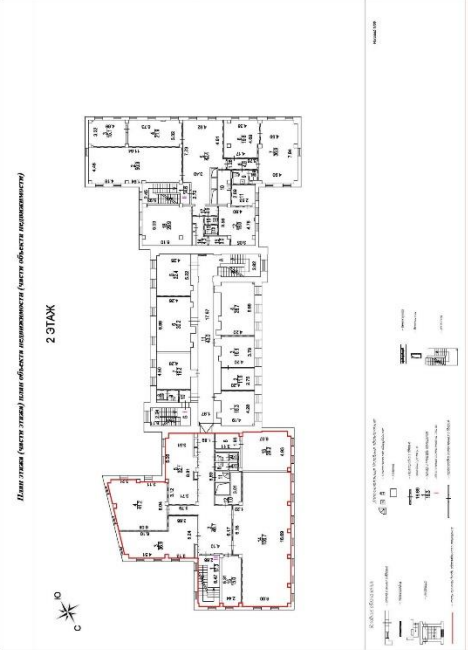
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: ООО «ФИНАНСОВОЕ КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ» ВЫДАНО: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ №: 27.08.2023 от 8.09.2024.</p>	

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Лист 7


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 8	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
Номер этажа (этажей): 2	

Лист № 3 раздела 8
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269737248
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246



Лист № 3 раздела 8
2-СТАЖ

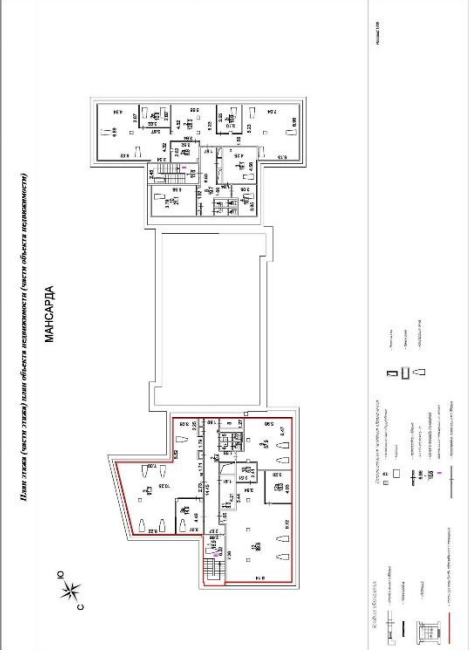
Масштаб 1:200

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожицын Александр Владимирович полномочиями сотрудника Федеральной службы по техническому регулированию Должность: 4.27.08.2023 от 18.09.2024</p>	полное наименование должности инициалы, фамилия
--	--

Лист 8


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 8	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
Номер этажа (этажей): 0	

Лист № 4 раздела 8
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269737248
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246



Лист № 4 раздела 8
МАНСАФИД

Масштаб 1:200

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожицын Александр Владимирович полномочиями сотрудника Федеральной службы по техническому регулированию Должность: 4.27.08.2023 от 18.09.2024</p>	полное наименование должности инициалы, фамилия
--	--

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Лист 9

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 8	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269737248	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	
Номер этажа (этажей): 0	

Лист 9 (лист 9этаж) или объект недвижимости (листь объекта недвижимости)

ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

полное наименование должности	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороженко Александровича Александровича
ИНН 77-01-0003051:4246
РЕГИСТРАЦИЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Документ №: 27.08.2023 от 18.09.2024

Лист 10

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 8	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269737248	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	
Номер этажа (этажей): 0	

Лист 10 (лист 9этаж) или объект недвижимости (листь объекта недвижимости)

1 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

полное наименование должности	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороженко Александровича Александровича
ИНН 77-01-0003051:4246
РЕГИСТРАЦИЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Документ №: 27.08.2023 от 18.09.2024

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Лист 11

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 8	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269737248	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	
Номер этажа (этажей): 0	

Лист 7 (часть этажа) или объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)
2/37Ж

Масштаб 1:200

полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

Лист 12

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 8	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269737248	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	
Номер этажа (этажей): 0	

Лист 8 (часть этажа) или объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)
МАНСАИДА

Масштаб 1:200

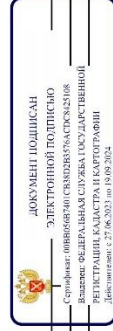
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4245

Раздел 9 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1		
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 4		
Всего листов выписки: 13			
30.11.2023г. № КУВН-001/2023-269737248			
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245			
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	1338,8	0 полвал - пом. III комн. 1,1,3,4; 1 этаж - пом. III комн. 1,2,2а,3,12,14,25; 2 этаж - пом. II комн. 1-15; 0 мансарда - пом. II комн. 1,3,3а,4,9,12; 0 подвал - пом. II комн. 1,1а,3,4; 1 этаж - пом. II комн. 1,2,2а,3,12,14,25; 2 этаж - пом. II комн. 1-15; 0 мансарда - пом. II комн. 1,3,3а,4,9,12; 0 подвал - пом. II комн. 1,1а,3,4; 1 этаж - пом. III комн. 1,2,2а,3,12,14,25; 2 этаж - пом. III комн. 1,3,3а,4,9,12; 0 подвал - пом. III комн. 1,1а,3,4; 1 этаж - пом. III комн. 1,2,2а,3,12,14,25; 2 этаж - пом. III комн. 1-15; 0 мансарда - пом. III комн. 1,3,3а,4,9,12	данные отсутствуют



полное наименование: ВОЛЖАНОСТИ



ИНН: ИИНШЕЛЫ, ФАРАЛЛИЯ

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Договор страхования имущества от 13.06.2023 г.

Оформлено в ФСС		Договор № 230D0990R5725 страхования имущества	
г. Москва		«13» июня 2023 г.	
СТРАХОВЩИК	Страховое акционерное общество «ВСК», в лице Вице-президента - Руководителя дирекции корпоративных продаж (6) Департамента корпоративного страхования Дивизиона Москва Блока управления продаж САО «ВСК» Старостина Дмитрия Георгиевича, действующего на основании Доверенности № 0304-Д от «19» января 2023 г.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Акционерное общество «Развитие», в лице Генерального директора Багрянцева Владимира Владимировича, действующего на основании Устава		
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛЕЬ	Акционерное общество «Развитие»		
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ	Период страхования составляет «12» месяцев. С «22» июня 2023 г. по «21» июня 2024 г. Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «22» июня 2023 г.		
ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ	К страхованию по настоящему Договору применяются «Правила № 99/6 страхования имущества предприятий («ВСЕ РИСКИ»)\», утвержденные Страховщиком «24» мая 2023 г. (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. В целях настоящего Договора все положения Правил страхования, не противоречащие условиям настоящего Договора, обязательны к исполнению как Страховщиком, так и Страхователем. Правила страхования вручены Страхователю. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что Правила страхования получил, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.		
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения следующего застрахованного имущества (в соответствии с Перечнем, указанным в Приложении 1 к настоящему Договору), расположенном в месте страхования в соответствии с перечнем, указанным в Приложении 1 к настоящему Договору:		
Вид имущества:	Страховая сумма, руб.:	Страховая премия, руб.:	
<input checked="" type="checkbox"/> Недвижимое имущество: в соответствии с перечнем, указанным в Приложении 1 к настоящему Договору.	316 984 758 руб. 00 коп. (Триста шестнадцать миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят восемь рублей 00 копеек)	120 454 руб. 21 коп. (Сто двадцать тысяч четыреста пятьдесят четыре рубля 21 копейка)	
ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ	Страховая премия в размере 120 454 руб. 21 коп. (Сто двадцать тысяч четыреста пятьдесят четыре рубля 21 копейка) оплачивается Страхователем безналичным путем на расчетный счет Страховщика одновременно до «24» июня 2023 г. включительно, на основании выставленного Страховщиком счета. В случае не оплаты страховой премии, Договор страхования прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем, указанным в Договоре страхования как последний день срока оплаты данной части страховой премии.		
ФРАНШИЗА	Не установлена.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	По настоящему Договору предоставляется страховая защита от утраты (гибели), недостачи или повреждения застрахованного имущества вследствие следующих событий (групп страховых рисков): - любого внезапного и непредвиденного воздействия извне. - Проведения строительных, ремонтных работ, а также работ по реконструкции или переоборудованию застрахованных зданий (Лимит возмещения 60 000 000 руб. 00 коп. (шестьдесят миллионов рублей 00 копеек). - Народных волнений, массовых беспорядков, забастовок или локаутов (Лимит возмещения 30 000 000 руб. 00 коп. (тридцать миллионов рублей 00 копеек). - Террористического акта, диверсии (Лимит возмещения 30 000 000 руб. 00 коп. (тридцать миллионов рублей 00 копеек).		

стр. 1

Оформлено в ФСС	В целях настоящего Договора указанные выше группы страховых рисков определяются по применяемым Правилам страхования, с учетом всех указанных в Правилах страхования условий и положений, в том числе, предусмотренных Правилами страхования оснований отказа в страховой выплате (исключений из страхования).
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	<ol style="list-style-type: none"> Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Настоящий Договор выдан на основании информации, указанной Страхователем в Заявлении от «09» июня 2023 г. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что в течение всего срока действия договора страхования обязуется соблюдать следующие нормы, правила и условия в отношении застрахованного имущества и (или) объектов, в / на которых находится застрахованное имущество: <ul style="list-style-type: none"> • средства пожаротушения (огнетушители, пожарные краны, спринклеры, дренчеры) установлены, проверены и поддерживаются в рабочем состоянии; • охрана осуществляется 24 часа в сутки 7 дней в неделю; • системы охранной сигнализации, а также системы автоматической пожарной защиты обслуживаются, проверяются и поддерживаются в рабочем состоянии. Вывод сигналов охранной и пожарной сигнализации осуществлён в помещении с круглосуточным пребыванием дежурного персонала; • водостоки поддерживаются свободными; • регулярно совершаются обходы неиспользуемых или закрытых помещений, освобождаются от воды (сливается вода из труб и емкостей) и содержатся в таком состоянии все водонесные сооружения и устройства в этих помещениях; • в холодное время года в достаточной мере отапливаются и регулярно совершаются обходы всех помещений, либо освобождаются от воды и содержатся в таком состоянии все водонесные сооружения и устройства в неотопляемых помещениях; • в нерабочее время закрываются входные двери, другие отверстия и проемы таким образом, чтобы обеспечить защиту от свободного доступа на территорию страхования. Если Страхователю принадлежит только часть помещений или хранилищ на территории страхования, то данное положение относится только к таким помещениям (хранилищам). Выплата страхового возмещения не будет включать в себя суммы НДС, предъявленные страхователю или исчисленные страхователем, если последний имеет право на их возмещение из федерального бюджета в соответствии с действующим законодательством РФ, за исключением случаев, когда при заключении договора страхования суммы НДС были должным образом включены в страховую сумму/страховые суммы по такому договору страхования и, следовательно, страховая премия была оплачена из расчёта страховых сумм, включающих в себя НДС.
ПРИЛОЖЕНИЯ	Приложение 1 - Перечень застрахованного имущества. Приложение 2 - Правила № 99/6 страхования имущества предприятий («ВСЕ РИСКИ») от «24» мая 2023 г. Приложение 3 - Заявление Страхователя.
АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:	
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574, КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241, в ПАО Сбербанк Кор./сч. 30101810400000000225, БИК 044525225 ОГРН 1027700186062, ОКПО 11441121 Тел./факс: (495) 727-44-44	СТРАХОВАТЕЛЬ: Акционерное общество «Развитие» Место нахождения: 119146, г. Москва, ул. Фрунзенская 1-я, д. 5. ИНН 7704629461, КПП 770401001 Р/сч. 40702810800020107795, в ПАО Сбербанк Кор./сч. 30101810400000000225, БИК 044525225 ОГРН 1067761318223, ОГРН ИС 88-40976 Тел./факс: (495) 748-37-77
От имени Страховщика:  М.П. / Д.Г. Старостин /	От имени Страхователя:  М.П. / В.В. Багрянцев /

стр. 2

Договор страхования имущества от 13.06.2023 г.

сделано в ФСЦ

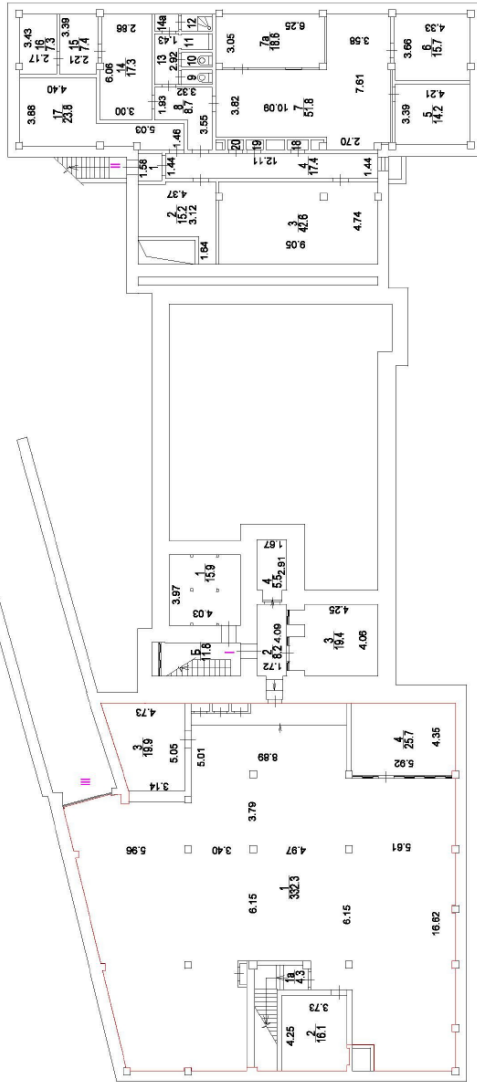
Приложение 1 к Договору страхования
№ 230D0990R5725 от «13» июня 2023 г.

Перечень застрахованного имущества

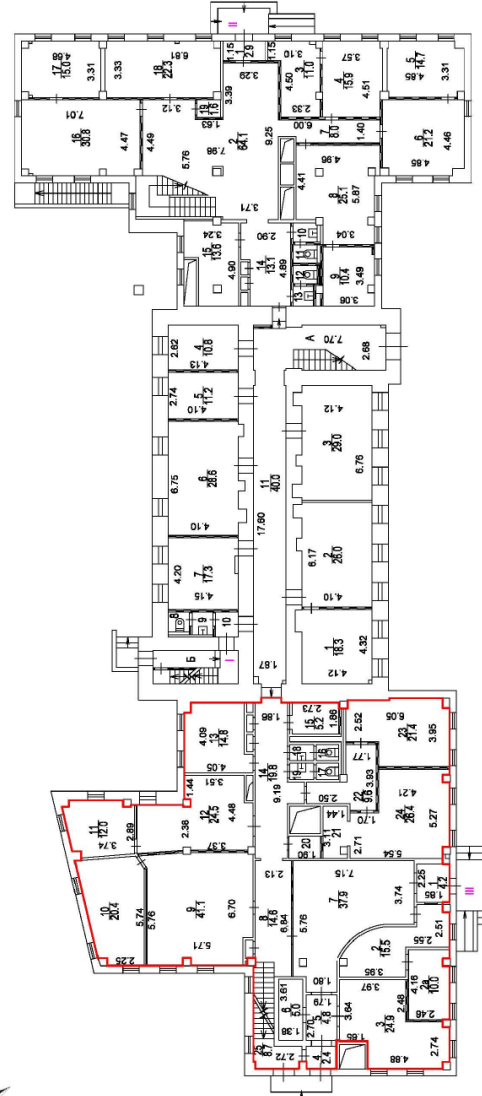
№ п/п	НЕДВИЖИМОСТЬ. Наименование	Страховая сумма, руб.
1. На территории страхования: 129090 г. Москва, пер. Протопоповский, д.19, строен.10, кадастровый номер 77:01:0003051:4244		
Нежилое помещение с к/н 77:01:0003051:4244.		
1	Конструктивные элементы	42 621 770,56
2	Инженерное оборудование	14 207 256,85
3	Внутренняя отделка	7 103 628,42
4	Внешняя отделка	7 103 628,42
Всего на указанной территории страхования:		71 036 284,27
2. На территории страхования: 129090 г. Москва, пер. Протопоповский, д.19, строен.10, кадастровый номер 77:01:0003051:4245		
Нежилое помещение с к/н 77:01:0003051:4245		
1	Конструктивные элементы	64 037 260,81
2	Инженерное оборудование	21 345 753,60
3	Внутренняя отделка	10 672 876,80
4	Внешняя отделка	10 672 876,80
Всего на указанной территории страхования:		106 728 768,02
3. На территории страхования: 129090 г. Москва, пер. Протопоповский, д.19, строен.10, кадастровый номер 77:01:0003051:4246		
Нежилое помещение с к/н 77:01:0003051:4246		
1	Конструктивные элементы	83 531 823,43
2	Инженерное оборудование	27 843 941,14
3	Внутренняя отделка	13 921 970,57
4	Внешняя отделка	13 921 970,57
Всего на указанной территории страхования:		139 219 705,71
ИТОГО:		316 984 758,00



ПОДВАЛ



1 ЭТАЖ





ДОГОВОР АРЕНДЫ
нежилого помещения
№ 4553729

г. Москва

«10» октября 2021 г.

Акционерное общество «Развитие» (АО «Развитие»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Багрянцева Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, и открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя начальника Центральной дирекции пассажирских обустройств – филиала ОАО «РЖД» Фролова Андрея Викторовича, действующего на основании доверенности от 20 ноября 2019 г. №ЦДПЮ-143/Д, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает во временное владение и пользование Арендатору нежилые помещения общей площадью 2 999 (две тысячи девятьсот девяносто девять) кв.м., характеристики которых указаны в Приложении № 1 к Договору и оснащенные мебелью, в целях использования их в качестве офисных помещений (далее – Помещение), находящиеся в здании (подвал, 1-3 этажи, мансарда) с кадастровыми номерами 77:01:0003051:3846, 77:01:0003051:3847, 77:01:0003051:3848, 77:01:0003051:3849, 77:01:0003051:3850, 77:01:0003051:3851, 77:01:0003051:3852, 77:01:0003051:3853, 77:01:0003051:3854, 77:01:0003051:3855, 77:01:0003051:3856, 77:01:0003051:3857, 77:01:0003051:3858, 77:01:0003051:3859, 77:01:0003051:3860, 77:01:0003051:3861, 77:01:0003051:3862, 77:01:0003051:3863, 77:01:0003051:3864, 77:01:0003051:3865, 77:01:0003051:3866, 77:01:0003051:3867, 77:01:0003050:3605, расположенном по адресу: г. Москва, Протопоповский переулок, дом 19, строение 10 (далее – Здание).

Часть Здания на дату подписания настоящего Договора имеет статус выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль Марининского приюта Братолюбивого общества снабжения в Москве неимущих квартирами, кон. XIX в. – нач. XX., арх. И.П. Машков, А.К. Ланкау, Н.С. Курдюков – Дом дешевых квартир им. императора Николая II, 1904-1911 гг., арх. И.П. Машков, на основании протокола заседания архитектурной секции Экспертной комиссии по вновь выявленным памятникам при УГК ОИП г. Москвы от 20 декабря 1988г. №5; протокол заседания Историко-культурного экспертного совета при Москомнаследии от 14 мая 2008 г. №1/13. Объект находится на территории объекта культурного наследия регионального значения: «Дома бесплатных квартир, нач. XX в., арх. И.П. Машков», утвержденной постановлением Правительства Москвы от 03 августа 2010г. № 672-ПП и на территории объединенной охранной зоны № 162, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 07 июля 1998 г. №545.

1.2. Помещение находится в Здании, расположенном на земельных участках общей площадью 720 кв.м. с кадастровыми номерами 77:01:0003051:26 и 77:01:0003051:56.

1.3. Помещение передается по Акту приема-передачи нежилого помещения, оформленному по форме Приложения № 4 к Договору (далее – Акт приема-передачи нежилого помещения).

1.4. Границы Помещения выделены красным цветом на поэтажном плане (Приложение № 2 к Договору), площадь и номер Помещения определены на основании Экспликации (Приложение № 3 к Договору).

2

1.5. На момент заключения настоящего Договора Помещение, передаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выписками из ЕПРН, полученными Арендодателем в срок не ранее 30 дней до даты подписания Договора.

1.6. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Помещение не отчуждено, не заложено, в споре и под запретом (арестом) не состоит, свободно от претензий третьих лиц.

1.7. В настоящем Договоре применяются следующие термины и определения:

Акт разграничения эксплуатационной ответственности - акт, подписанный Арендатором и Арендодателем одновременно с настоящим Договором, устанавливающий границы ответственности Сторон в связи с использованием Помещениями;

Арендная плата - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за аренду Помещений в течение Срока Аренды. Арендная плата состоит из Основной части арендной платы, Переменной части арендной платы. Размер Арендной платы и порядок ее уплаты определяются в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре;

Здание – нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, переулок Протопоповский, дом 19, стр. 10, частью которого являются Помещение.

Начало срока аренды - дата подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору;

Неотделимые улучшения - улучшения и изменения, которые производятся в Помещениях и не могут быть отделены (демонтированы) без вреда Помещениям. Такими, в частности, являются: стены и перегородки, изменение элементов поверхности стен, пола и потолка Помещений, установка дверей, дверной фурнитуры, рольставней и любого оборудования (за исключением свободно установленного торгового и технологического оборудования Арендатора, перечень и установка которого должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем);

Обеспечительный платеж - денежная сумма, уплачиваемая Арендатором Арендодателю в качестве обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору. Размер Обеспечительного платежа определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре;

Переменная часть арендной платы – составная часть Арендной платы, включающая в себя коммунальные и иные платежи, исчисляемые на основании тарифов, исходя из объемов потребленных Арендатором услуг. Размер Переменной части арендной платы определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре;

Основная часть арендной платы - составная часть Арендной платы. Размер Основной части арендной платы определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре Аренды;

Сотрудник Арендатора - в целях настоящего Договора под данным термином могут пониматься учредитель, участник, акционер Арендатора, генеральный директор Арендатора, иное должностное лицо, любой работник Арендатора, его представитель, агент, поставщик, подрядчик, любой иной контрагент Арендатора;

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Помещение передается в аренду с «20» октября 2021г. по «20» октября 2024 г. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и распространяет действие на отношения Сторон с «20» октября 2021 г. по «10» января 2025г.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

3

2.2.1. Государственная регистрация Договора в Едином государственном реестре недвижимости производится силами Арендодателя, при этом Арендатор компенсирует Арендодателю 50% (пятьдесят процентов) документально подтвержденных расходов Арендодателя, связанных с государственной регистрацией Договора в течение 5 рабочих дней с даты выставления соответствующего счета и подтверждающих документов Арендодателем. В случае, если после приема помещения Арендатором вносились изменения в документацию (сведения) БТИ по инициативе или вине Арендатора, Арендатор компенсирует Арендодателю расходы связанные с получением документации БТИ в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с даты выставления соответствующего счета Арендодателем.

2.2.2. Арендатор обязуется в течение 3 рабочих дней с даты заключения Договора предоставить Арендодателю все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости. Арендатор настоящим поручает Арендодателю представить настоящий Договор в уполномоченный государственный орган для регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации

2.2.3. Если при осуществлении государственной регистрации настоящего Договора уполномоченным государственным органом, в целях осуществления государственной регистрации будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация в отношении Арендатора, либо потребуются внести изменения и/или дополнения в настоящий Договор и/или в иные документы, предоставленные для целей государственной регистрации, то Арендатор обязуется в течение 3 рабочих дней передать Арендодателю копии всех затребованных таким уполномоченным государственным органом (именных) документов и/или информацию в отношении Арендатора, а Арендодатель обязуется предоставить копии документов, подтверждающих наличие соответствующего запроса уполномоченного государственного органа, а также Стороны обязуются принять иные необходимые меры в целях осуществления государственной регистрации Договора.

2.2.4. В случае внесения изменений или дополнений в настоящий Договор после его регистрации по инициативе Арендатора или в случае расторжения настоящего Договора по вине или инициативе Арендатора, Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя, связанные с регистрацией таких изменений, дополнений или регистрационными действиями, связанными с досрочным прекращением Договора в течение 5 рабочих дней с даты выставления соответствующего счета на оплату Арендодателем и предоставления документов, подтверждающих понесенные Арендодателем расходы.

2.2.5. В случае внесения изменений или дополнений в настоящий Договор после его регистрации по инициативе Арендодателя или в случае расторжения настоящего Договора по вине или инициативе Арендодателя, все расходы, связанные с регистрацией таких изменений, дополнений или регистрационными действиями, связанными с досрочным прекращением Договора несет Арендодатель.

2.2.6. В случае истечения Срока Аренды (и отсутствия его продления или возобновления) либо досрочного прекращения Договора по какой-либо причине, Арендатор обязуется оформить и предоставить Арендодателю все документы и информацию, необходимые для погашения регистрационной записи об аренде Помещений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (регистрация прекращения Договора).

2.2.7. После завершения государственной регистрации настоящего Договора и вступления Арендодателем оригиналов Договора с отметкой о его регистрации, Арендодатель передает Арендатору экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4

2.3. Стороны договорились, что в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ условия настоящего Договора аренды в полном объеме применяются к отношениям Сторон, возникшим до его государственной регистрации, т.е. с «20» октября 2021 г.

2.4. Стороны договорились, что в соответствии с п. 3 и п.4 ст. 425 ГК РФ обязательства Сторон по настоящему Договору аренды сохраняют свое действие до даты их полного исполнения Сторонами, т.е. прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение/ненадлежащее исполнение ранее принятых ими на себя по Договору обязательств, а также за последствия нарушения Договора, если таковые имели место в период действия настоящего Договора.

2.5. Досрочное прекращение действия настоящего Договора аренды возможно по соглашению Сторон, по решению суда или в соответствии с условиями настоящего Договора аренды.

2.6. Арендатор вправе в срок не позднее 1 (одного) месяца до даты прекращения Договора уведомить Арендодателя о заключении договора аренды на новый срок, но не более 11 месяцев при прочих равных условиях.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Арендодатель обязуется не позднее «20» октября 2021 года передать Арендатору Помещение, а также имеющиеся в Помещении инженерно-технические коммуникации как то: электрическая и тепловая сети, горячее, холодное водоснабжение, систему водоотведения и канализации, охранную сигнализацию, СКУД, систему видеонаблюдения, СКС, систему кондиционирования и вентиляции, противопожарную сигнализацию, систему оповещения при пожаре, системы пожаротушения (водяное – ПК, порошковое, огнетушители), по Акту приема-передачи Помещения, который становится с даты его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон неотъемлемой и составной частью настоящего Договора. На момент передачи Помещение должно быть обеспечено теплоснабжением, водоснабжением и электроснабжением, противопожарной сигнализацией, системой оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ), первичными средствами пожаротушения в соответствии с нормами оснащения.

Помещение передается Арендодателем и принимается Арендатором с имеющимися в Помещении, указанными выше инженерно-техническими коммуникациями в надлежащем санитарном и техническом состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и назначению Помещения, при отсутствии каких-либо претензий со стороны Арендатора с предоставленным в срок не превышающий 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты передачи Помещения Арендатору следующих документов, а именно:

- протокола измерения изоляции электропроводки здания с датами не позднее 3 лет;
- протокола измерения сопротивления току растекания внешнего контура заземления с датами не позднее 3-х лет;
- протоколов измерения цепи фаза-ноль с датами не позднее 3 лет;
- акта испытания внутреннего противопожарного водопровода за текущий год;
- актов технического обслуживания систем пожарной автоматики в текущем году;
- акта проведения огнезащитной обработки деревянных конструкций чердачных помещений (при наличии чердачных помещений).

В случае, если по результатам измерений изоляции электропроводки в Помещении, сопротивления току растекания внешнего контура заземления, цепи фаза-ноль будет выявлено ненадлежащее функционирование коммуникаций, Арендодатель самостоятельно в течение 30 рабочих дней с даты составления соответствующего протокола, либо в иной

5

ремонт по согласованию с Арендатором осуществляет устранение неполадок и необходимый ремонт за свой счет.

3.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Помещению.

3.1.3. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий, с обязательным немедленным информированием Арендатора об их наступлении. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе, а в случае не устранения Арендатором последствий указанных событий, Арендодатель вправе устранить их своими силами с отнесением на Арендатора произведенных расходов.

Если чрезвычайные события произошли не по вине Арендатора, ремонт и/или устранение последствий таких событий осуществляются за счет Арендодателя.

3.1.4. Производить капитальный ремонт Здания, включая Помещения, или Помещения при условии уведомления Арендатора о планируемом проведении капитального ремонта не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты его начала, если проведение капитального ремонта препятствует нормальной деятельности Арендатора, требует освобождения Помещения Арендатором или прекращения его доступа к Помещению, и не менее, чем за 3 (три) месяца, если проведение работ по капитальному ремонту Здания или Помещения не препятствует нормальной деятельности Арендатора и не требует освобождения Помещения Арендатором или прекращения его доступа к Помещению. Стороны могут договориться об ином порядке проведения капитального ремонта и/или порядке оплаты Основной части Арендной платы путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.1.5. Обеспечивать постоянное бесперебойное функционирование находящихся в Здании, инженерных коммуникаций, санитарно-технического оборудования, систем кондиционирования, вентиляции, пожаротушения, пожарной сигнализации, систем электроснабжения, системой оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ) в объемах, определенных Приложением №6 к Договору.

3.1.6. Одновременно с подписанием настоящего Договора предоставить Арендатору нотариально заверенные копии документов: Свидательства о государственной регистрации в качестве юридического лица, Свидательства о постановке на налоговый учет, Учредительные документы, выписку из ЕГРЮЛ, а также заверенную подписью руководителя и печатью организации копию Протокола о назначении Генерального директора, а также, по запросу Арендатора, представлять иные документы.

3.1.7. Ежемесячно выставлять Арендатору счета на оплату арендной платы.

3.1.8. Арендодатель обязан представить Арендатору информацию об изменениях в составе владельцев Арендодателя включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Арендодателя, не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений.

В случае непредставления Арендодателем указанной информации Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор путем направления Арендодателю письменного уведомления не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения действия настоящего Договора. Настоящий Договор считается прекращенным с даты, указанной в уведомлении о расторжении настоящего Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией расторжения Договора, Стороны несут поровну.

3.1.9. При намерении осуществить уступку прав и/или обязанностей Арендодатель направляет соответствующее уведомление Арендатору. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендатор предоставляет Арендодателю перечень документов и информацию, необходимые для оформления согласия на уступку.

6

Уступка Арендодателем по настоящему Договору осуществляется в порядке и по основаниям, определенным законодательством Российской Федерации и внутренними нормативными документами ОАО «РЖД» по письменному согласию Арендатора.

3.1.10. Арендодатель в течение 3 недель с даты заключения настоящего Договора предоставляет Арендатору информацию о перечне и стоимости мебели, предоставленной Арендодателем в рамках настоящего Договора.

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Входить в Помещение с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором. Осмотр может производиться в рабочие дни с 9 часов 00 минут до 18 часов 00 минут при условии уведомления Арендатора не позднее чем за один рабочий день до даты посещения Помещения, а в случае аварии (как это предусмотрено пунктом 3.1.3. Договора) допускается посещение Помещения Арендодателем в любое время. Осмотр Помещений на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования допускается не чаще одного раза в месяц.

3.2.2. Досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора, но только в случае обязательного предварительного письменного уведомления Арендатора о намерении досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора не менее чем за 6 (шесть) месяцев до желаемой даты досрочного прекращения настоящего Договора, с обязательным соблюдением и применением положений раздела 8 настоящего Договора.

3.2.3. Прекратить доступ персонала Арендатора в Помещение по своему усмотрению, при условии письменного уведомления Арендатора за 5 (пять) календарных дней, в случае если Арендатор задерживает оплату Арендной платы, Обеспечительный платеж на срок более чем 15 (пятнадцать) календарных дней.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Принять у Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи нежилого помещения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Договора Сторонами.

3.3.2. Использовать Помещение исключительно в соответствии с Предметом настоящего Договора, добросовестно вести деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя или его имуществу.

3.3.3. Содержать Помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических норм, обеспечивать пожарную безопасность и соблюдение иных обязательных норм, установленных законодательством Российской Федерации.

3.3.4. Поддерживать Помещение в исправном состоянии и чистоте, производить за свой счет текущий и косметический ремонт, нести расходы на содержание имущества, в т.ч. обеспечивать безопасную эксплуатацию инженерных систем, электрического и сантехнического оборудования, находящихся в Помещении. Затраты Арендатора на осуществление работ по текущему ремонту Помещения, а также стоимость полученных в результате осуществления таких работ неотделимых улучшений Помещения не подлежат возмещению Арендатору и/или зачету в счёт арендной платы по Договору.

3.3.5. Своевременно уплачивать Арендную плату, вносить и своевременно погашать в течение всего срока Аренды Обеспечительный Платеж до размера, предусмотренного Договором, а также надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства, установленные настоящим Договором.

3.3.6. Не производить реконструкцию, переоборудование или перепланировку Помещения, а также не производить работы по текущему ремонту без письменного

согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения Помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя.

3.3.7. В случае обнаружения Арендодателем самовольной реконструкции, переоборудования или перепланировки Помещения, произведенных без письменного согласия Арендодателя, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещение приведено в прежний вид с учетом нормального износа за счет Арендатора в максимально короткий разумный срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней.

3.3.8. При наличии письменного согласия Арендодателя на осуществление реконструкции, перепланировок и (или) переоборудования Помещения Арендатор обязуется самостоятельно получить все необходимые разрешения и согласования на осуществление реконструкции, перепланировки и (или) переоборудования, а копии указанных разрешений, согласований, а также проектов предоставить Арендодателю, при этом, расходы на получение необходимых разрешений и согласований возлагаются на Арендатора.

3.3.9. В случае если состояние Помещения ухудшится в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер, Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.

3.3.10. Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по настоящему Договору, обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение для осуществления контроля за соблюдением условий настоящего Договора, в соответствии с условиями пункта 3.2.1. Договора, за исключением случаев аварий или иных обстоятельств, нанесших или грозящих нанести ущерб Помещению и/или Зданию. В последнем случае Арендатор обязуется обеспечить беспрепятственный доступ Арендодателя и должностных лиц соответствующих организаций в случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем либо совершение незаконных действий) исключительно для целей предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций и их последствий без какого-либо предварительного уведомления с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

Арендодатель в кратчайшие сроки с момента вскрытия уведомляет Арендатора о вскрытии Помещения, а также обязуется сообщить Арендатору обо всех ставших ему известных чрезвычайных обстоятельствах, угрожающих состоянию Помещения и Здания и послуживших причиной вскрытия Помещения.

Обеспечить техническому персоналу беспрепятственный доступ в Помещение для профилактического осмотра, обслуживания и ремонта систем безопасности.

3.3.11. Передать Арендодателю один комплект ключей от Помещения в печатанном виде для возможности устранения чрезвычайных и аварийных ситуаций в случае их возникновения в период отсутствия Арендатора.

3.3.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (не заключать договоры залога, субаренды, безвозмездного пользования, не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, не отдавать арендные права в залог не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив и др.) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3.13. Ежемесячно подписывать акт об оказании услуг в течение 1 (одного) рабочего дня с момента его получения от Арендодателя.

3.3.14. При использовании Помещения соблюдать правила пожарной безопасности и безопасное состояние электропроводки, не допускать перегрузки электросетей, нести все расходы, связанные с последствиями несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности, нарушением Арендатором состояния электропроводки и перегрузкой электросетей, нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил; действующих на территории Здания и территории Российской Федерации. Назначить ответственное лицо за пожарную безопасность в Помещениях. В течение 14 (четырнадцать) календарных дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя предоставить заверенные Арендатором копии документов, подтверждающих назначение ответственного лица за пожарную безопасность, с приложением копий документов, подтверждающих прохождение специального обучения.

3.3.15. Не использовать Помещения способом, при котором значительно увеличивается уровень шума в Помещениях или в Здании в целом.

3.3.16. Не использовать Помещения способом, который может привести к привлечению Арендодателя уполномоченными органами к административной ответственности.

3.3.17. Не использовать Помещения способом, который может привести к нарушению работы каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Помещения или Здание.

3.3.18. Не использовать Помещения способом, который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха, вентиляции или других инженерных систем Помещений или Здания.

3.3.19. Строго соблюдать правила техники безопасности и экологические нормы в арендуемых Помещениях, в Здании и на всей прилегающей к Зданию территории.

3.3.20. Возмещать Арендодателю в полном размере суммы штрафных санкций, правомерно применяемых контролирующими органами, вследствие нарушений законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, допущенных Арендатором, в случае если они выставлены Арендодателю и документально подтверждены и соответствуют действительности. При этом Арендодатель обязан предварительно уведомить Арендатора о наличии административного производства, возбужденного вследствие действий Арендатора (не позднее суток с даты получения соответствующего уведомления от надзорного органа) и принять все возможные меры для участия Арендатора в таком производстве.

3.3.21. Обеспечить допуск в Помещения должностных лиц организаций, имеющих право проведения работ на инженерных системах Здания, включая системы электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, в том числе трубы, трубопроводные системы, линии, кабели подачи коммунальных услуг в подвесных потолках, колоннах и перегородках, внутри или под перекрытиями, над или под Помещениями для осмотра, ремонта, содержания, контроля за их работой, прокладки, переноса и выполнения других работ при условии предварительного уведомления от Арендодателя о проведении таких работ.

3.3.22. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Помещения, в том числе дефектах либо неисправностях инженерных систем Помещения, и принимать все возможные меры для уменьшения ущерба Помещениям, Зданию или прилегающей территории.

3.3.23. За свой счет нести расходы на содержание и ремонт Помещения и инженерных коммуникаций в объеме, предусмотренном Приложением №6 к настоящему Договору.

3.3.24. Содержать Помещения в чистом виде и по мере необходимости проводить уборку арендуемых Помещений.

3.3.25. Мыть внутреннюю поверхность окон и любых подпадающих мытью поверхностей в Помещениях.

3.3.26. Содержать Коммуникации, находящиеся в Помещениях или обслуживающие Помещения, в чистоте и свободными от каких-либо ядовитых, опасных или вредных веществ, а также освобождать Коммуникации и исправлять любой вред, причиненный Коммуникациям по вине Арендатора, настолько быстро, насколько это представляется возможным.

3.3.27. Не позднее следующего дня после дня истечения Срока Аренды или досрочного расторжения настоящего Договора Аренды, вернуть Помещения Арендодателю по Акту сдачи-приема Помещений, где должно быть указано состояние Помещений на соответствующую дату, причем Помещения не должны быть ухудшены по сравнению с состоянием Помещений на дату подписания Акта приема-передачи Помещений, с учетом нормального износа.

3.3.28. Не позднее следующего дня после дня истечения Срока Аренды или досрочного расторжения настоящего Договора Аренды вывезти из Помещений имущество Арендатора, в том числе отдельные улучшения.

3.3.29. Не вывешивать без предварительного письменного согласия Арендодателя каких-либо вывесок, объявлений или рекламных щитов, как это предусмотрено Федеральным законом «О рекламе» от 13.03.2006 № 38-ФЗ, снаружи Помещений, а также вывесок внутри Помещений, но видимых снаружи Помещений.

3.3.30. Не направлять заявления с целью получения какого-либо согласия государственных органов в отношении Помещений или их использования без предварительного согласия Арендодателя (в котором не должно быть необоснованно отказано; любой отказ Арендодателя в рамках действия настоящего пункта должен быть обоснован со ссылкой на действующие нормативные акты.).

3.3.31. В случае необходимости получения Арендодателем каких-либо разрешений или согласий Арендатора, связанных или необходимых для целей пользования Помещением или его эксплуатации, последний обязан предоставить Арендодателю необходимую информацию, которую тот может разумно потребовать.

3.3.32. Назначить ответственное лицо по электрохозяйству в течение 14 календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

3.3.33. Принять по акту мебель, находящуюся в Помещениях.

3.3.34. Заключить договоры страхования в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, а также обеспечить действие договоров страхования в течение сроков, указанных в Договоре.

3.3.35. Арендатор в течение Срока Аренды несет обязательства по соблюдению требований, установленных п.1. статьи 47.3 ФЗ РФ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Указанное условие является существенным.

3.3.36. Арендатор обязан заключить (обеспечить заключение Подрядчиками Арендатора, выполняющими строительные-монтажные работы в Помещениях) и поддерживать в силе договоры страхования с надлежащим образом лицензированной страховой компанией, имеющей хорошую деловую репутацию, в отношении:

- 1) строительно-монтажных рисков в случае проведения любых работ Арендатора на сумму полной восстановительной стоимости;
- 2) страхования гражданской ответственности в случае проведения любых работ Арендатора, связанных с ремонтом Помещений, с лимитом ответственности на сумму не менее 80 000 000 (восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек;

- 3) страхования общей гражданской ответственности с лимитом ответственности на сумму не менее 80 000 000 (восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

3.3.37. Арендатор должен предоставить Арендодателю доказательства заключения и вступления в силу каждого договора страхования (копии страховых полисов, копии документов, подтверждающих внесение Арендатором страховых взносов), указанных в статье 3.3.36. Договора, не позднее 5 (пяти) дней с даты, когда такой договор должен был быть заключен, а в отношении Работ Арендатора не менее чем за 5 (пять) дней до начала производства соответствующих работ.

В случае непредставления Арендатором в установленный срок таких доказательств в отношении договоров страхования, указанных в пункте 3.3.36. Договора, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей в течение 5 (Пяти) дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя.

3.3.38. В дополнение к вышеуказанному штрафу в случае непредставления Арендатором в установленный срок таких доказательств в отношении договоров страхования, указанных в подпункте (1) п. 3.3.36. Договора, Арендодатель вправе приостановить осуществление работ Арендатора. Разрешение возобновления производства работ в Помещениях возможно только после устранения такого нарушения. Договоры страхования, заключаемые Арендатором, (за исключением договора страхования общей гражданской ответственности) должны предусматривать положение, запрещающее переход к страховщику (выплатившему страховое возмещение) права требования (суброгации) к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования, в той степени, в которой таким лицом может быть Арендодатель.

3.3.39. Условия любых договоров страхования, заключаемых Арендатором в соответствии с пунктом 3.3.36. Договора (в том числе лимит ответственности), должны быть до заключения таких договоров согласованы с Арендодателем.

3.3.40. Арендатор обязуется:

- 1) не предпринимать действий, которые повлекли бы за собой аннулирование или возможность аннулирования страховых полисов;
- 2) информировать Арендодателя о наступлении события, являющегося страхуемым риском или иного события, о котором разумно должно быть сообщено страховщикам Арендодателя, незамедлительно после того, как ему стало об этом известно;
- 3) по письменному требованию произвести в полном объеме оплату любой дополнительной суммы страховой премии, если такое увеличение было вызвано действиями Арендатора или невыполнением им своих обязательств;
- 4) соблюдать все условия страховых полисов;
- 5) письменно информировать Арендодателя о стоимости изменений, дополнений и улучшений, которые Арендатор, предполагает произвести, до начала подобных работ.

3.3.41. Если Здание разрушено или повреждено вследствие наступления страхового случая, то Арендатор окажет Арендодателю необходимое содействие в получении необходимого страхового возмещения по страховым полисам, в соответствии с которыми Арендодатель является выгодоприобретателем.

3.3.42. Если страховые выплаты по какому-либо страховому полису не могут быть выплачены полностью или частично в результате действий Арендатора или нарушения своих обязательств Арендатором, то в этом случае Арендатор должен по письменному требованию Арендодателя незамедлительно выплатить Арендодателю в полном объеме такую невозмещаемую или недостающую сумму, в зависимости от ситуации.

3.3.43. В течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Арендодателю нотариально заверенные копии документов: Свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица, Свидетельства о постановке

на налоговый учет, Выписку из ЕГРЮЛ, а также, по запросу Арендодателя, предоставить иные документы.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. После вступления настоящего Договора в силу от своего имени заключить договор на телефонные услуги и услуги доступа в сеть интернет с организацией, предоставляющей соответствующие услуги Арендодателю.

3.4.2. До тех пор пока Арендатор своевременно оплачивает Арендодателю Арендную плату и все иные суммы, причитающиеся с Арендатора по настоящему Договору, исполняет и соблюдает все договоренности и условия, подлежащие исполнению и соблюдению с его стороны по настоящему Договору, Арендатор по праву беспрепятственно занимает и использует Помещение и осуществляет все иные свои права, предусмотренные настоящим Договором, в течение срока его действия, без каких-либо препятствий со стороны Арендодателя в пользовании Помещениями.

3.4.3. Досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора, но только в случае обязательного предварительного письменного уведомления Арендодателя о намерении досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора не менее чем за 6 (шесть) месяцев до желаемой даты досрочного прекращения настоящего Договора, с обязательным соблюдением и применением положений раздела 8 настоящего Договора.

3.4.4. За свой счет по своей проектной документации устраивать интерьер Помещения, улучшать внутренние неконструктивные элементы Помещения. Такие работы не должны приводить к ослаблению и/или ухудшению характеристик несущих конструкций Здания и/или к угрозе повреждения/ повреждению/поломке несущих/ несущих конструкций/инженерных систем/сетей/иных систем в Здании/Помещении.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат Помещения Арендатором и его приемка Арендодателем осуществляется не позднее дня, следующего за окончанием срока аренды двусторонней комиссией, состоящей из представителей Сторон по Акту сдачи-приемки (возврата) нежилого помещения, который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

4.2. Помещение считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания Сторонами Акта сдачи-приемки (возврата) нежилого помещения.

4.3. Помещение должно быть передано Арендодателю в состоянии не хуже чем то, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю передаются по Акту сдачи-приемки (возврата) нежилого помещения инженерно-технические коммуникации, охранная, противопожарная сигнализации, телефонная сеть, иное оборудование, переданное ранее Арендодателем Арендатору при заключении настоящего Договора, а также все произведенные в Помещении перестройки, переделки, улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

4.4. Арендатор обязуется передать Арендодателю Помещение, освобожденное от имущества Арендатора, а также бытового и иного мусора, образовавшегося в результате деятельности Арендатора.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Арендная плата по настоящему Договору (далее – Арендная плата) включает в себя:

- Основную часть арендной платы;
- Переменную часть арендной платы.

5.2. Размер ежемесячной Основной части арендной платы по настоящему Договору составляет 7 655 007 (семь миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч семь) рублей 48 копеек в месяц, в т.ч. НДС (20%) в размере 1 275 834 (один миллион двести семьдесят пять тысяч восемьсот тридцать четыре) рубля 58 копеек, и определена из расчета 2 552 (две тысячи пятьсот пятьдесят два) рубля 52 копейки за 1 (один) квадратный метр помещения, оснащенного мебелью в месяц, в т.ч. НДС (20 %) в размере 425 (четыреста двадцать пять) рублей 42 копейки и не включает в себя Переменную часть арендной платы.

5.3. Переменная часть арендной платы состоит из:

- платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающих организаций (электроэнергия, включая плату за мощность, тепловую энергию (отопление), водоснабжение горячее, холодное (включая сверхнормативное потребление), канализацию, вывоз мусора, включая организацию вывоза и утилизации ламп).

5.4. Переменная часть арендной платы рассчитывается Арендодателем, исходя из показаний приборов учета либо пропорционально занимаемой Арендатором площади в Здании, в следующем порядке: общая сумма расходов на коммунальные услуги, эксплуатационные и иные платежи, понесенные Арендодателем, разделенная на общую площадь Здания и умноженная на общую площадь Помещений (в случае отсутствия приборов учета).

5.5. В Арендную плату не включаются расходы на оплату услуг телефонной связи, интернета и пр., которые оплачиваются Арендатором на основании договоров, заключенных им с организациями, оказывающими соответствующие услуги.

5.6. Арендатор оплачивает Арендную плату за расчетный месяц по выставленным Арендодателем счетам.

5.7. Оплата Арендатором Основной части арендной платы по настоящему Договору осуществляется Арендатором ежемесячно на основании счета Арендодателя не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным (отчетным периодом).

Отчетным периодом по предоставлению услуг по настоящему Договору считается календарный месяц. Арендодатель ежемесячно, но не ранее последнего дня отчетного месяца и не позднее 2 (второго) числа месяца, следующего за отчетным, направляет Арендатору на подписание акт об оказании услуг в части оплаты Основной части арендной платы и выставляет счет-фактуру в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.8. Оплата Арендатором Переменной части арендной платы осуществляется после подписания Сторонами акта об оказании услуг (в части Переменной части арендной платы) в течение 7 (семи) рабочих дней после получения Арендатором счета, счета-фактуры.

Арендодатель предоставляет Арендатору счета-фактуры, оформленные в сроки и в соответствии с требованиями Налогового кодекса Российской Федерации. Кроме того, Арендодатель предоставляет Арендатору надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих право уполномоченных лиц Арендодателя на подписание счетов-фактур.

Арендодатель не позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет Арендатору подписанный со своей Стороны акт об оказании услуг в части оплаты Переменной части арендной платы (по форме Приложения № 7 к Договору). Арендатор в течение 1 рабочего дня с даты получения от Арендодателя акта об оказании услуг направляет Арендодателю подписанный акт об оказании услуг или мотивированный отказ от приема услуг с перечнем недостатков.

5.9. Оплата Арендной платы по настоящему Договору производится Арендатором путем безналичного перечисления денежных средств на корреспондентский счет банка

Арендодателя, указанный в разделе 15 настоящего Договора.

5.10. Арендная плата начисляется и подлежит уплате в соответствии с условиями настоящего договора с момента передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи нежилого помещения.

5.11. Моментом оплаты считается дата зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя. Внесение денежных средств третьим лицом за Арендатора производится только с согласия Арендодателя. В случае ошибки в назначении платежа Арендатор письменно уведомляет об этом Арендодателя.

5.12. Размер Основной части арендной платы может быть изменен один раз в год в сторону увеличения, но не ранее, чем с 1 января 2022 г. и не более чем на индекс роста потребительских цен на основании данных Росстата за прошедший год. При этом Стороны не подписывают дополнительного соглашения к Договору об изменении арендной платы, а Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о размере арендной платы на следующий год за 1 (один) месяц до даты изменения, в одностороннем внесудебном порядке.

5.13. Дополнительные расходы, непредусмотренные настоящим Договором, оплачиваются на основании подписываемого Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

5.14. Арендатор и Арендодатель обязуются не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за отчетным полугодием, а также в случае расторжения настоящего Договора, произвести сверку расчетов путем подписания акта сверки взаимных расчетов, по форме представленной Арендатором. При этом Арендодатель обязан подписать и вернуть Арендатору полученный акт сверки взаимных расчетов в течение 5 календарных дней, считая с даты получения акта от Арендатора.

5.15. Настоящим Стороны согласовали, что у Сторон не возникает права на получение с другой Стороны процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами в соответствии с пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

6.1. Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней с даты заключения Договора обязуется перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 15 Договора, обеспечительный платеж в размере равном Основной части арендной платы за 1 (Один) месяц (далее - Обеспечительный платеж). Обеспечительный платеж удерживается Арендодателем в течение срока действия Договора без процентов, как гарантия исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. Сумма Обеспечительного платежа может засчитываться в счет арендной платы за последний и иные месяцы/месяцы срока аренды, предусмотренного настоящим Договором, а Арендодатель обязуется в течение 5 календарных дней с даты поступления денежных средств на счет предоставить Арендатору авансовый счет-фактуру на сумму обеспечительного платежа.

6.2. Арендодатель вправе произвести удержание из суммы Обеспечительного платежа соответствующих сумм, причитающихся Арендодателю в соответствии с настоящим Договором, в том числе обоснованных штрафов и пени, документально подтвержденных сумм ущерба, причиненного Арендатором Помещению/Зданию, арендные платежи, а Арендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя уведомления об удержании восстановить полную сумму Обеспечительного платежа.

6.3. В случае отсутствия задолженностей по арендной плате и иным платежам, установленным настоящим Договором, обеспечительный платеж либо оставшаяся часть

обеспечительного платежа подлежит возврату Арендодателем путем перечисления на счет Арендатора, указанный в разделе 15 настоящего Договора, в течение 10 рабочих дней с даты прекращения либо расторжения настоящего Договора, либо подлежит зачету в счет оплаты арендной платы за последний календарный месяц срока аренды по настоящему Договору.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору при заключении Договора и передаче Помещения в аренду по Акту приема-передачи нежилого помещения и перечисленных в указанном в настоящем пункте акте.

7.3. Арендодатель не отвечает за сохранность находящегося в Помещении имущества Арендатора.

7.4. В случае просрочки внесения Арендатором Арендной платы, в соответствии с п. 5.7 настоящего Договора, Арендатор уплачивает по требованию Арендодателя неустойку (пени) в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

7.5. За просрочку внесения Арендатором обеспечительного платежа, в соответствии с п. 6.1 настоящего Договора, Арендатор уплачивает по требованию Арендодателя неустойку (пени) в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

7.6. В случае отказа возвратить Помещение по Акту сдачи-приемки (возврата) нежилого помещения либо его несвоевременного возврата Арендатор вносит арендную плату за все время просрочки, уплачивает Арендодателю штраф в размере 50% от размера Основной арендной платы за один месяц аренды, а также возмещает убытки, причиненные неисполнением обязательства.

7.7. В случае причинения ущерба Помещению/Зданию по вине Арендатора, последний обязуется возместить Арендодателю в полном объеме расходы на ремонт Помещения/Здания, а также возникшие в связи с этим документально подтвержденные убытки.

7.8. В случае предъявления претензий к Арендодателю со стороны уполномоченных государственных органов связанных с ненадлежащим использованием Помещения, возникших по вине Арендатора, Арендатор возмещает Арендодателю понесенные по этой причине убытки, подтвержденные документально.

7.9. Уплата неустойки, штрафа и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и устранения нарушений.

7.10. В случае уклонения Арендодателя от передачи Помещения и/или подписания Акта приема-передачи Помещения в установленный срок, Арендодатель уплачивает Арендатору штраф в размере 0,1% от месячной стоимости Основной части арендной платы за каждый день просрочки, а также обязуется возместить все убытки, вызванные несвоевременным исполнением обязательств Арендодателем.

7.11. В случае предоставления Арендодателем Помещения с неисправными сетями и оборудованием в нарушение требований настоящего Договора, Арендодатель обязуется устранить выявленные недостатки в срок, указанный Арендатором, и возместить все

15

убытки, понесенные Арендатором в связи с ненадлежащим исполнением обязательства Арендодателя.

7.12. Арендодатель, при условии соблюдения остальных положений Договора не несет ответственности перед Арендатором за косвенные убытки или причинение беспокойства Арендатору в ходе выполнения Арендодателем капитального ремонта Помещения или Помещений.

7.13. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за непредоставление, перебой или просрочку в оказании эксплуатационных услуг управляющей компанией при условии принятия необходимых мер по предоставлению таких услуг.

7.14. Вне зависимости от положений иных статей настоящего Договора, Арендодатель ни при каких обстоятельствах не компенсирует упущенную выгоду Арендатора.

7.15. Арендодатель не несет ответственности за перебои в электроэнергии, теплоснабжении, водоснабжении и любые недостатки в функционировании коммуникаций, если эти перебои и недостатки произошли по требованию или по вине муниципальных коммунальных служб, их подрядчиков, организаций, которые уполномочены органами государственной власти тем или иным способом контролировать или влиять на работу коммунальных служб и их подрядчиков, а также вследствие аварий.

7.16. В случае уступки прав и/или обязанностей Арендодателем по настоящему Договору в нарушение требований пункта 3.1.9 настоящего Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору штраф в размере 10% от суммы (стоимости) уступленного требования (обязательства).

7.17. В случае нарушения Арендодателем срока предоставления комплекта документов, предусмотренного пунктом 5.8 настоящего Договора, Арендодатель уплачивает штраф в размере 2,3 % от стоимости оказанных Услуг, подтвержденной документами, представленными в нарушение установленного настоящим Договором срока, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты предъявления Арендатором требования в письменном виде.

7.18. В случае нарушения Арендатором условий п. 3.3.12 Договора, он уплачивает по требованию Арендодателя штраф в размере 5% от суммы Основной части Арендной платы по Договору.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению Сторон;
- в одностороннем порядке при отказе одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим Договором;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.2. Арендодатель вправе в любое время (при условии предоставления Арендатору 15-дневного срока на исправление допущенных нарушений и с уведомлением его за 30 дней до даты отказа от Договора), в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

8.2.1. В случае нарушения Арендатором более двух раз установленного Договором срока внесения Арендной платы.

8.2.2. Арендатор существенно ухудшает состояние Помещения, в т.ч. не соблюдает обязанности по п. 3.3.35 Договора, и такое ухудшение зафиксировано и подтверждено документально и не устранено Арендатором в срок, установленный Договором.

16

8.3. Арендодатель вправе расторгнуть Договор по собственной инициативе, при условии уведомления Арендатора о расторжении Договора не менее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты предполагаемого расторжения. Для целей настоящего Договора надлежащим уведомлением о расторжении Договора признается письменное уведомление. Срок, установленный настоящим пунктом Договора, начинается течь с даты получения Арендатором уведомления о расторжении Договора.

8.4. Арендодатель вправе в любое время в судебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

8.4.1. Арендатор пользуется предоставленным Помещением не по назначению (полностью или частично), предусмотренному в п. 1.1 настоящего Договора.

8.5. Арендатор вправе в любое время (при условии предоставления Арендодателю 15-дневного срока на исправление допущенных нарушений и с уведомлением его за 30 дней), в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в следующих случаях:

8.5.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора или назначением имущества.

8.5.2. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные Договором аренды сроки, а при отсутствии их в Договоре в разумные сроки.

8.6. Арендодатель вправе расторгнуть Договор по собственной инициативе, при условии уведомления Арендодателя о расторжении Договора не менее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты предполагаемого расторжения. Для целей настоящего Договора надлежащим уведомлением о расторжении Договора признается письменное уведомление. Срок, установленный настоящим пунктом Договора, начинается течь с даты получения Арендодателем уведомления о расторжении Договора.

8.7. Арендатор вправе в любое время в судебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в следующих случаях:

8.7.1. Переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора.

8.7.2. Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

8.8. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Помещения не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора. Настоящий Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон настоящего Договора.

8.9. Арендатор не имеет право требовать от Арендодателя выплаты стоимости каких-либо улучшений (неотделимых и/или отдельных) или дополнений, произведенных Арендатором в Помещении (как с согласия Арендодателя, так и без его согласия), вне зависимости от оснований прекращения настоящего Договора (односторонний отказ от Договора, истечение срока Договора, одностороннее расторжение Договора, расторжение Договора по соглашению Сторон).

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Стороны примут все меры к тому, чтобы любые спорные вопросы либо разногласия, касающиеся исполнения Договора, до передачи на рассмотрение суда были урегулированы в претензионном порядке.

9.2. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан письменный ответ по существу Стороной, которой адресована претензия, в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня ее получения.

9.3. Если спор не будет разрешен в соответствии с положениями п.п. 9.1, 9.2 настоящего Договора, то такой спор подлежит разрешению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны обязуются в течение срока действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет после его прекращения обеспечить охрану полученной от другой Стороны информации конфиденциального характера и не использовать эту информацию для целей, не связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору

10.2. Информация конфиденциального характера, передаваемая Сторонами друг другу, должна иметь реквизиты, свидетельствующие о ее конфиденциальности.

10.3. Стороны обязуются не передавать оригиналы или копии документов, полученных от другой Стороны в связи с настоящим Договором, третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны.

11. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

11.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции.

11.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 11.1 настоящего Договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 11.1 настоящего Договора другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Каналы уведомления Арендодателя о нарушениях каких-либо положений пункта 11.1 настоящего Договора: (499) 262-66-66, официальный сайт www.rzd.ru (для заполнения специальной формы).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений пункта 11.1 настоящего Договора: (495) 748-37-77, электронная почта: bvv@rztv-group.ru.

Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений пункта 11.1 настоящего Договора, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

11.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений пункта 11.1 настоящего Договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

11.4. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений пункта 11.1 настоящего Договора и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с пунктом 11.2 настоящего Договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора.

12. НАЛОГОВАЯ ОГОВОРКА

12.1. Арендодатель гарантирует, что: зарегистрирован в ЕГРЮЛ надлежащим образом; его исполнительный орган находится и осуществляет функции управления по месту регистрации юридического лица, и в нем нет дисквалифицированных лиц;

располагает персоналом, имуществом и материальными ресурсами, необходимыми для выполнения своих обязательств по Договору, а в случае привлечения подрядных организаций принимает все меры должной осмотрительности, чтобы подрядные организации соответствовали данному требованию;

располагает лицензиями, необходимыми для осуществления деятельности и исполнения обязательств по Договору, если осуществляемая по Договору деятельность является лицензируемой;

является членом саморегулируемой организации, если осуществляемая по Договору деятельность требует членства в саморегулируемой организации;

ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, представляет годовую бухгалтерскую отчетность в налоговый орган;

ведет налоговый учет и составляет налоговую отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, своевременно и в полном объеме представляет налоговую отчетность в налоговые органы;

не допускает искажения сведений о фактах хозяйственной жизни (совокупности таких фактов) и объектах налогообложения в первичных документах, бухгалтерском и налоговом учете, в бухгалтерской и налоговой отчетности, а также не отражает в бухгалтерском и налоговом учете, в бухгалтерской и налоговой отчетности факты хозяйственной жизни выборочно, игнорируя те из них, которые непосредственно не связаны с получением налоговой выгоды;

своевременно и в полном объеме уплачивает налоги, сборы и страховые взносы; отражает в налоговой отчетности по НДС все суммы НДС, предъявленные Арендатору;

лица, подписывающие от его имени первичные документы и счета- фактуры, имеют на это все необходимые полномочия и доверенности.

12.2. Если Арендодатель нарушит гарантии (любую одну, несколько или все вместе), указанные в пункте 12.1 настоящего раздела, и это повлечет:

предъявление налоговыми органами требований к Арендатору об уплате налогов,

19

сборов, страховых взносов, штрафов, пеней, отказ в возможности признать расходы для целей налогообложения прибыли или включить НДС в состав налоговых вычетов и(или)

предъявление третьими лицами, купившими у Арендатора товары (работы, услуги), имущественные права, являющиеся предметом настоящего Договора, требований к Арендатору о возмещении убытков в виде начисленных по решению налогового органа налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, а также возникших из-за отказа в возможности признать расходы для целей налогообложения прибыли или включить НДС в состав налоговых вычетов,

то Арендодатель обязуется возместить Арендатору убытки, которые последний понес вследствие таких нарушений.

12.3. Арендодатель в соответствии со ст. 406.1. Гражданского кодекса Российской Федерации, возмещает Арендатору все убытки последнего, возникшие в случаях, указанных в пункте 12.2 настоящего раздела. При этом факт оспаривания или не оспаривания налоговых доначислений в налоговом органе, в том числе вышестоящем, или в суде, а также факт оспаривания или не оспаривания в суде претензий третьих лиц не влияет на обязанность Арендодателя возместить имущественные потери.

13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

13.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блоками, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

13.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

13.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

13.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

14. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

14.1. Если иное прямо не установлено Договором, любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

14.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания уполномоченными представителями Сторон.

14.3. Все извещения и иная корреспонденция направляются Сторонами друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре. Извещения и иная корреспонденция могут направляться Сторонами с использованием факсимильной связи и электронной почты с последующим предоставлением подлинных документов, по почте с уведомлением о вручении, экспресс-почте или иным способом, предусматривающим регистрацию доставки соответствующего отправления, либо с курьером. В случае направления извещений и иной

20

корреспонденции с курьером датой их доставки является дата вручения извещения либо иной корреспонденции представителю (работнику) другой Стороны под подпись.

14.4. В случае принятия решения одной из Сторон о ликвидации или реорганизации, а также об изменении адреса места нахождения, банковских и иных реквизитов, такая Сторона уведомляет об этом другую Сторону в трехдневный срок.

14.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора аренды.

14.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

14.7. Если какое-либо положение настоящего Договора будет признано недействительным в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, то остальные положения Договора сохраняют свою силу. При этом, положение, признанное недействительным, Стороны приводят в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, изменяя его таким образом, чтобы достичь результата, максимально близкого к тому, который входил в первоначальные намерения Сторон.

14.8. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Сведения о передаваемых в аренду помещениях.

Приложение № 2 – поэтажный план.

Приложение № 3 – Экспликация.

Приложение № 4 – Акт приема-передачи нежилого помещения (форма).

Приложение № 5 – Акт сдачи-приемки (возврата) нежилого помещения (форма).

Приложение № 6 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

Приложение № 7 – Акт о выполненных работах (оказанных услугах).

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
АО «Развитие»

Адрес: 119146, Москва,
ул. Фрунзенская 1-я, д.5
ИНН 7704629461
КПП 770401001
ОГРН 1067761319823
P/c 40702810800020107795
в ПАО Сбербанк
K/c 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор




Арендатор
Открытое акционерное общество
«Российские железные дороги»

Адрес: 107174, г. Москва,
Новая Басманная ул., д.2
ИНН 7708503727
КПП 997650001
ОКАТО 45286565000
ОГРН 1037739877295
БАНК ВТБ (ПАО) г. Москва
БИК 044525187
Корр. счет 3010181070000000187
р/сч 40702810899993174010

Первый заместитель начальника
Центральной дирекции
пассажирских обустройств






Акционерное Общество «Развитие»
Юридический адрес: 119146, г. Москва, ул. Фрунзенская 1-я, д. 5,
Фактический адрес: 119146, г. Москва, ул. Фрунзенская 1-я, д. 5,
Тел.: +7 (495) 748-3777 index@rzv-group.ru http://rzv-group.ru
ИНН: 7704629461, КПП: 770401001, п/с: 40702810800020107795,
в ПАО «Сбербанк России» г. Москва,
БИК: 044525225, к/с: 30101810400000000225

25.11.2022 № ИП-184
На № _____ от _____

Открытое акционерное общество
«Российские железные дороги»
Филиал Центральная дирекция пассажирских обустройств

Уведомление

Уважаемые господа,

Между Акционерным обществом «Развитие» и Открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» 20 октября 2021 года был заключен договор аренды нежилого помещения № 4553729 (далее - Договор). В соответствии с пунктом 5.12 Договора размер Основной части арендной платы может быть изменен один раз в год в сторону увеличения, но не ранее, чем с 1 января 2022 г. и не более чем на индекс роста потребительских цен на основании данных Росстата за прошедший год.

Принимая во внимание вышесказанное, уведомляем Вас о повышении с 01 января 2023 года основной части арендной платы до 8 267 407 (восемь миллионов двести шестьдесят семь тысяч четыреста семь) рублей.

Генеральный директор
АО «Развитие»



В.В. Багрянцев

ОАО «РЖД»
№ВХ-384/ЦДПО
29.11.2022 на 1 л.



Акционерное Общество «Развитие»
Юридический адрес: 119146, г. Москва, ул. Фрунзенская 1-я, д. 5,
Фактический адрес: 119146, г. Москва, ул. Фрунзенская 1-я, д. 5,
Тел.: +7 (495) 748-3777 index@rzv-group.ru http://rzv-group.ru
ИНН: 7704629461, КПП: 770401001, п/с: 40702810800020107795,
в ПАО «Сбербанк России» г. Москва,
БИК: 044525225, к/с: 30101810400000000225

25.12.2023 № ИП-154/1
На № _____ от _____

ООО «Группа Финансового Консультирования»
Генеральному директору
г-ну Ситникову А.Д.

Уважаемый Артем Дмитриевич!

Настоящим подтверждаем расходы и доходы по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10.

Период	январь 23	февраль 23	март 23	апрель 23	май 23	июнь 23	июль 23	август 23	сентябрь 23
Поступление	7 924 826	7 683 608	8 558 061	8 838 120	8 504 190	8 494 312	8 490 778	8 528 300	8 267 407
Арендные платежи (внешние арендаторы)	7 655 007	7 655 007	8 267 407	8 267 407	8 267 407	8 267 407	8 267 407	8 267 407	8 267 407
ПОСТОЯННАЯ ЧАСТЬ									
Возмещение коммунальных услуг ПЕРЕМЕННАЯ ЧАСТЬ	269 819	28 601	290 654	570 713	236 783	226 905	223 371	260 893	
Списание	1 974 983	411 919	545 400	2 229 185	513 398	744 336	1 941 954	373 995	378 417
Внутренний ремонт					74 000	223 800	13 325		
Водоотведение	11 253	10 544	10 454	11 090	11 272	12 726	12 453	10 635	11 363
Вывоз ТБО	12 121	12 121	10 775	12 121	10 775	11 448	12 121	12 121	12 121
Медосмотры сотрудников									
Налог на имущество	1 577 000				1 577 000		1 577 000		
Наружный ремонт									
Обслуживание пож. сигнал-и/воднос. пожаротушение	40 000		80 000		80 000	40 000		40 000	40 000
Обслуживание кондиционеров				231 940					
Общие АХР	22 310	22 428	8 094	28 784	35 518	5 785	36 075	7 787	5 142
Противопожар. в/наблюдение					28 000	8 174			
ПРОЧИЕ хозяйственные работы						50 000			
Страхование зданий, сооружений, оборудования									
Теплоснабжение	110 444	104 591	92 842	74 805	37 933	5 601	3 740	2 258	4 450
Уборка зданий и прилегающей территории	58 800	58 800	58 800	58 800	58 800	58 800	58 800	58 800	58 800
Утилизация люм ламп			10 309						
Чистка кровли/Вывоз снега		39 200	39 200	39 200					
Электроснабжение	201 855	164 235	234 926	195 445	177 000	207 548	228 440	242 394	246 541

С уважением,

Генеральный директор
АО «Развитие»



Багрянцев В.В.