

10 декабря 2024 г.

Отчет об оценке №20241210-3

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10,
по состоянию на 10 декабря 2024 г.





Конфиденциально

10 декабря 2024 г.

Внимание:
Первого заместителя генерального директора, Финансового директора
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, №02022024/18 от «02» февраля 2024 г. и Заданием на оценку №2 от 03 декабря 2024 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, по состоянию на 10 декабря 2024 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, по состоянию на 10 декабря 2024 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:01:0003051:4244	712,8	140 000 000
77:01:0003051:4245	1 071,0	193 000 000
77:01:0003051:4246	1 397,0	266 000 000
Итого	3 180,8	599 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

Калимеев Вадим

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 707 9710

VKalimeev@fcg-partners.com

Колоколов Алексей

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 747 67 05

AKolokolov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

Заказчик	▶ ООО Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
д.	Дом
долл.	Доллар США
ед. изм.	Единица измерения
Заказчик	ООО «Активо»
Исполнитель	ООО «Эф Си Джи»
ИПЦ	Индекс потребительских цен
КВ	Квартал
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

р-н	Район
руб.	Российский рубль
трлн	Триллион
тыс.	Тысяча
ул.	Улица
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
чел.	Человек



	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	28
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	44
Приложения	46



Объект оценки, включая права на объект оценки

- ▶ Объект оценки: 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
- ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ 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

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ 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

- ▶ Право собственности на помещения

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки

- ▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
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 – 10 декабря 2024 г.– 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">▶ 10 декабря 2024 г.
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку 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



Иные существенные допущения

- ▶ 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
- ▶ 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

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку 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 передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью



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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



- ▶ 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
- ▶ 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
- ▶ 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 2 368 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 Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 - ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
 - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
 - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
 - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
 - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 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 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, №02022024/18 от «02» февраля 2024 г. и Задание на оценку №2 от 03 декабря 2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет об оценке №20241210-3 от 10 декабря 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	▶ 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 помещения, 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	▶ 10 декабря 2024 г.
Дата осмотра Объекта оценки	▶ 03 декабря 2024 г.
Результат затратного подхода к оценке	▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат сравнительного подхода к оценке	▶ 541 970 000 руб. без НДС
Результат доходного подхода к оценке	▶ 655 180 000 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 599 000 000 (Пятьсот девяносто девять миллионов) руб. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Результаты оценки будут использованы для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ». Иное использование результатов оценки не предусматривается

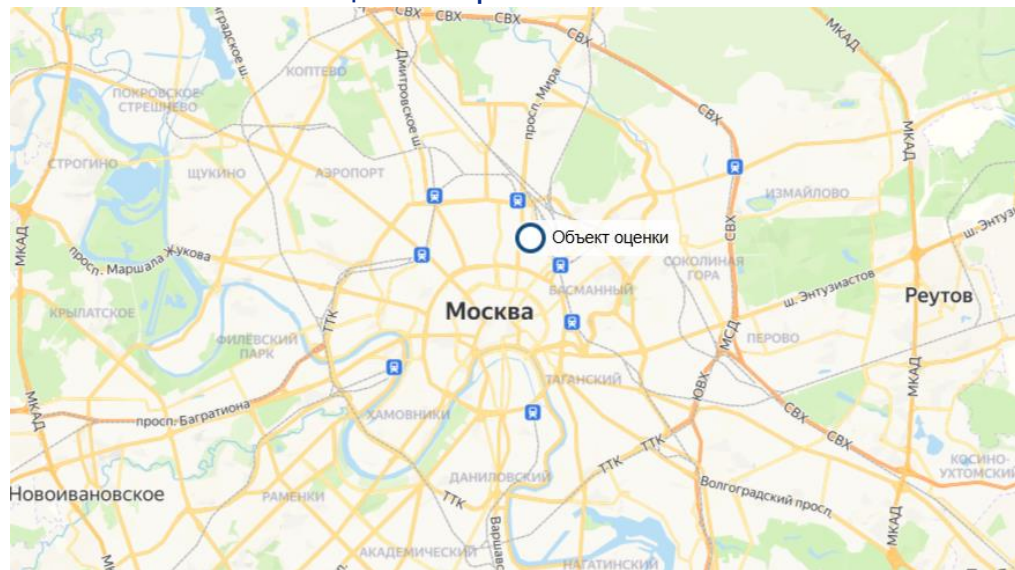


	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	28
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	44
Приложения	46



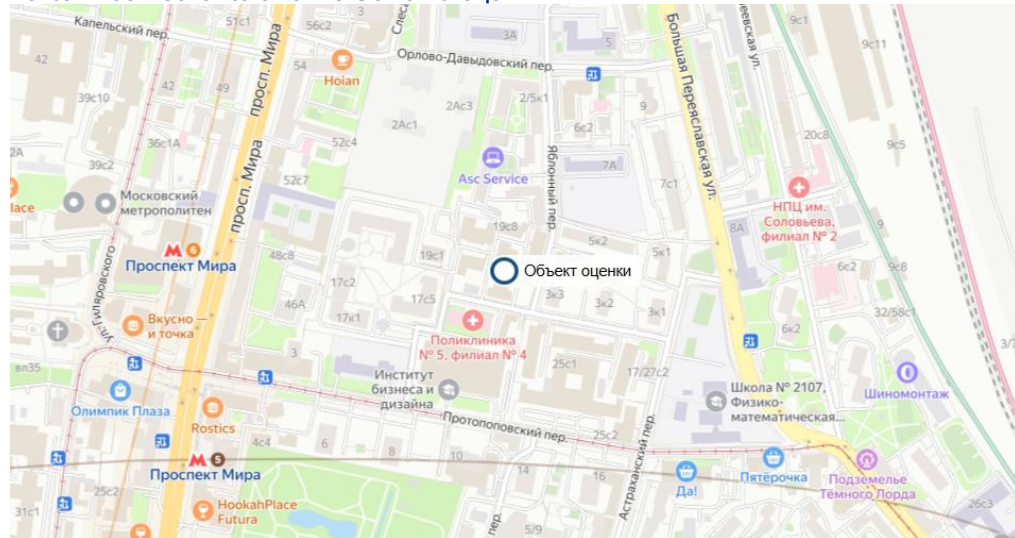
Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки (1/3)

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 ТТК, в 500 м от просп. Мира
 - Удаленность от метро: в 600 м от м. Проспект Мира
 - Окружающая застройка: общественно-деловая, торговая, жилая многоэтажная
 - 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 26.01.2024 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения №4553729 от 20.10.2021 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах от 27.11.2024 г.
- ▶ Договор №SYS2520725822 от 24.01.2024 г. и Дополнительное соглашение №1 от 05.04.2024 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f

Страница 15 из 108

Financial

Consulting

Group



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

Описание Объекта оценки

Описание помещений

Показатель	Значение	Значение	Значение
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	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	встроенное помещение
Функциональное назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Фактическое использование	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Год постройки / год реконструкции	1901-1917 / 2005	2005	2005
Общая площадь, кв. м	712,8	1 071,0	1 397,0
Площадь подвала, кв. м	60,8	255,6	398,3
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-
Площадь 1-го и верхних этажей, кв. м	652,0	565,9	681,3
Площадь мансарды, кв. м	-	249,5	317,4
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Планировка	кабинетная	кабинетная	кабинетная
Высота потолка, м	2,90	2,36-2,99	2,06-3
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется
Этаж (этажность)	подвал, 1-2 этажи, мансарда	подвал, 1-3 этажи	подвал, 1-2 этажи, мансарда
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	стандарт	стандарт	подвал и мансарда - отделка "стандарт", 1-2 этажи - отделка "люкс"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации подключены	центральные коммуникации подключены	центральные коммуникации подключены
Наличие парковки	стихийная	стихийная	организованная
Вид права	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность
Субъект права	владелец инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Активо Шестнадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	владелец инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Активо Шестнадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	владелец инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Активо Шестнадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-26067009 от 26.01.2024 г.	выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-26154595 от 26.01.2024 г.	выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-26173895 от 26.01.2024 г.
Существующие ограничения права	аренда, доверительное управление	аренда, доверительное управление	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	77:01:0003051:4244	77:01:0003051:4245	77:01:0003051:4246
Кадастровая стоимость, руб.	76 178 739,38	114 460 479,63	149 300 924,41

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f

Страница 16 из 108

Financial
Consulting
Group



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, жилая многоэтажная
 - 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	28
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	44
Приложения	46



Анализ рынка Объекта оценки (1/9)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	7,3%	4,5%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,3%	18,0%	12,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	11,5%	17,2%	10,4%	7,6%

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Примечание.: Ф – факт, 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

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 г. рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г
- В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню 2023 г. на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.
- В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 г. грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г

- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учетом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.
- Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. оборот увеличился на +7,8% г/г.
- Объем платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учетом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. прирост составил +3,5% г/г.
- Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню 2023 г. на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 г. оборот вырос на +8,4% г/г.
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее
- В сентябре 2024 г. рост потребительских цен с поправкой на сезонность замедлился. 13 Прирост цен в этом месяце составил 9,8% в годовом выражении, что на 2,3% меньше, чем в августе (12,1%)
- На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвертый месяц подряд находился на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) оставались высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а ее размер 83 629 руб.
- Рост реальных денежных доходов по итогам 3 кв. 2024 г. составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 г. рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 г. внесли оплата труда наемных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г)

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6f6faa9f

Страница 19 из 108

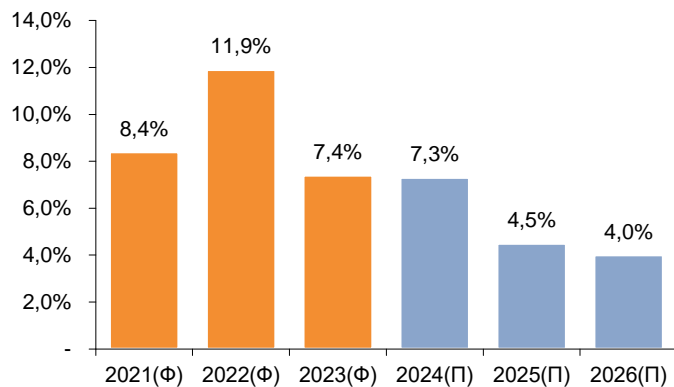
Financial

Consulting

Group

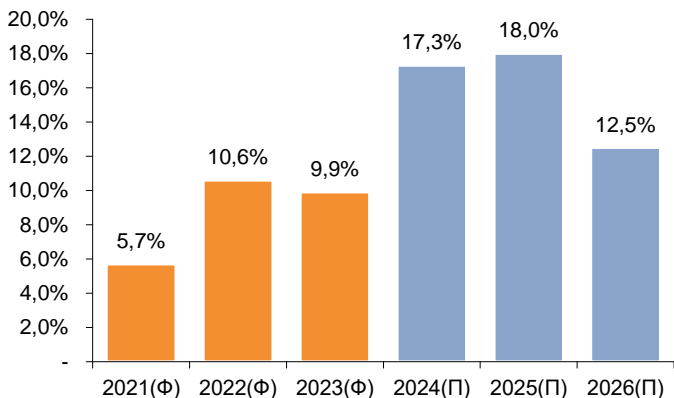


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: Минэкономразвития РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

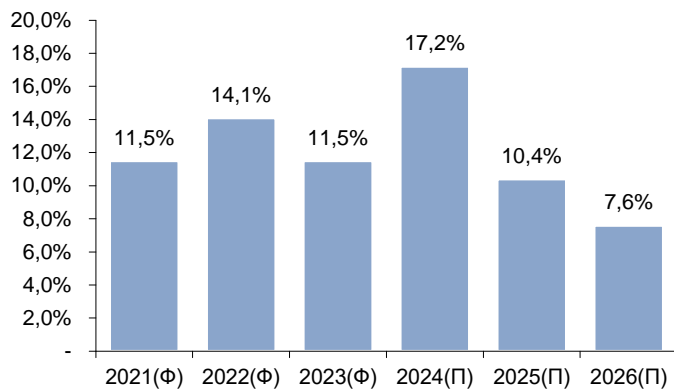
- ▶ В сентябре 2024 г. потребительские цены выросли на 0,48% (в августе — на 0,20%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в сентябре составил 9,8% (в августе — 7,5%, в 2 квартале 2024 г. — 8,7%, в 1 квартале 2024 года — 5,9%). Годовая инфляция сократилась до 8,63%, для базового ИПЦ годовой прирост снизился менее существенно — до 8,26%
- ▶ В сентябре инфляционное давление оставалось высоким. Месячный рост цен ускорился по сравнению с августом. Вклад волатильных компонентов в прирост потребительских цен увеличился. Показатели устойчивого роста цен также возросли к предыдущему месяцу. Устойчивое инфляционное давление складывается несколько ниже, чем в 2 квартале, но все еще заметно выше, чем оно было в 1 квартале 2024 года. Для того чтобы инфляция поступательно снижалась к целевому темпу 4%, необходим более сдержанный рост спроса и соответствующая жесткость денежно-кредитных условий
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 г. до 17,3% годовых, на 2025 год до 18% годовых, на 2026 г. до 12,5% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых

Платежный баланс

- ▶ По прогнозам аналитиков в 2025 и 2026 гг. дефицит консолидированного бюджета сократится до 1,0% ВВП
- ▶ По итогам января – сентября 2024 г. профицит счета текущих операций вырос до 58,1 млрд долл. США (44,2 млрд долл. США годом ранее). Основным фактором стало увеличение профицита торгового баланса при схожем с прошлогодним вкладом других компонентов текущего счета.
- ▶ В сентябре 2024 г. профицит баланса внешней торговли РФ по итогам января - сентября 2024 г. увеличился на 12,6 млрд долл. США по сравнению с показателем за аналогичный период 2023 г. и составил 102,8 млрд долл. США
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились на 4,6 млрд долл. США (на 8,9 млрд долларов США месяцем ранее) преимущественно за счет прочих инвестиций, в том числе связанных с увеличением лагов в расчетах по внешнеэкономической деятельности
- ▶ Внешние обязательства сократились на 0,5 млрд долл. США после роста на 3,6 млрд долл. США месяцем ранее: сказались снижение задолженности по прочим инвестициям и по суверенным ценным бумагам;

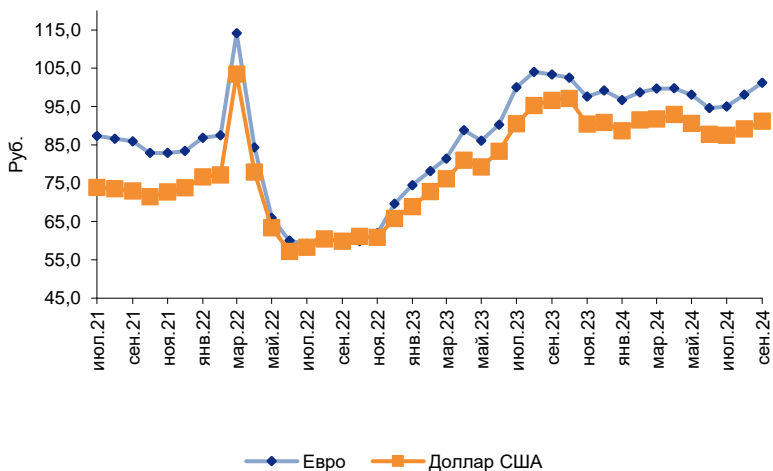


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: Минэкономразвития РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ По данным Росстата, в сентябре 2024 г. безработица в России составила 2,4% (показатель соответствует историческому минимуму за весь период наблюдений с 1991 г.)
- ▶ По итогам 2024 г. ожидается сохранение тренда на рост доходов. Реальные располагаемые денежные доходы ожидаются на уровне 7,1 % (в 2023 году рост на 5,8%)
- ▶ В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 г. в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля
- ▶ По прогнозам ЦБ РФ, численность занятого населения к 2027 году возрастет до 74,4 млн человек (в 2024 г. – 74,0 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 2,6 % от рабочей силы

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в сентябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 2,2% по номинальному курсу, в то время как в августе ослабление рубля составило 1,9% относительно июля. Средний номинальный курс доллара в сентябре равнялся 91,13 руб. (против 89,16 руб. в августе), средний курс с начала года — 90,12 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в сентябре ослаб на 3,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 101,23 руб. (против 98,08 руб. в августе). Средний курс за 2024 г. – 92,97 руб. за евро
- ▶ На среднесрочном горизонте в прогноз развития российской экономики по базовому сценарию Минэкономразвития РФ заложено постепенное ослабление российской валюты (до 103,2 руб. за долл. США в 2027 г.) в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля

По оценке Минэкономразвития России, за 9 месяцев 2024 г. рост ВВП составил 4,0% в годовом выражении. По итогам 2024 г. ожидается рост ВВП на 3,9 % (в 2023 г. – на 3,6 процента). Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 г.). С 2026 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f

Страница 21 из 108

Financial
Consulting
Group



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: 13 149 803 чел. (на 2024 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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f

Страница 22 из 108

Financial
Consulting
Group



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 итоги

- ▶ По данным компании Nikoliers, после волны повышенного интереса к офисному сектору в прошлом году, связанного с влиянием отложенного спроса, продолжает формироваться новая структура спроса. Сохраняется интерес к покупке зданий и офисных блоков, высоко востребованы качественные офисные помещения, готовые к въезду
- ▶ За 9 мес. 2024 г. введено в эксплуатацию 375 тыс. кв. м офисных площадей, из которых 81% уже находится под договорами pre-lease и pre-sale и почти 2% приходится на долю build-to-suit (здание ГБУ «Мосгоргеотрест»). Всего доступно порядка 66 тыс. кв. м, 78% из которых расположено между ТТК и МКАД, а 22% — за пределами МКАД. При этом в аренду есть предложение только за ТТК на севере Москвы (площадью 6 тыс. кв. м) и в Сколково (площадью 14 тыс. кв. м), остальной объем реализуется на продажу
- ▶ По прогнозам Nikoliers, до конца 2026 г. введется в эксплуатацию еще порядка 1,8 млн. кв. м офисных площадей, из которых в аренду доступно только 240 тыс. кв. м. Такой небольшой объем арендного строительства при высоком спросе на крупные блоки способствует сохранению дефицита арендного предложения на офисном рынке Москвы

Предложение

- ▶ Покупка офисов на стадии строительства по-прежнему востребована. Инвесторов привлекает потенциал таких сделок на фоне ожидания роста цен и гибкие условия оплаты, предоставляемые некоторыми девелоперами в условиях высокой стоимости заемного финансирования
- ▶ Спрос на офисы со стороны конечных пользователей обусловлен потребностью растущего бизнеса в крупных объемах, а также дефицитом арендного предложения и преобладанием вариантов на продажу в экспозиции

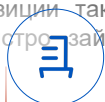
Динамика вакантности

- ▶ Острый дефицит предложения на офисном рынке способствует сохранению спроса на покупку и аренду офисов в строящихся зданиях, поэтому к моменту завершения строительства объекты законтрактованы на 70–90%. Всего за три квартала 2024 г. введено 375 тыс. кв. м офисных площадей, из них свободно только 18% площадей. Подобная тенденция продолжится в ближайшие два года. В строящихся зданиях, ожидаемых к вводу в 2024–2026 гг., уровень вакантности в среднем составляет 34%
- ▶ Активное поглощение офисных площадей в существующих зданиях и низкая вакансия в введенных в эксплуатацию объектах способствуют сохранению низкого объема свободных площадей. Корректировка вакансии в классе А в сторону увеличения связана с высвобождением нескольких крупных блоков. Срок экспозиции такого предложения не будет длительным, самым качественным блоком займут структуры крупнейших компаний

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb0efaa9f

Страница 24 из 108

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка Объекта оценки (7/9)

Средневзешенные ставки аренды в разрезе делового района				
Район	Ставка, руб./кв. м/год	Вакансия, %	Ставка, руб./кв. м/год	Вакансия, %
	класс А		класс В	
Бульварное кольцо (ЦДР)	41 606	4,4%	31 086	21,8%
Садовое кольцо				
СК Юг	36 509	3,9%	27 327	5,4%
СК Запад	39 589	8,2%	23 667	6,0%
СК Север	20 000	0,3%	27 833	7,8%
СК Восток	31 271	15,2%	31 460	21,7%
ТТК				
ТТК Юг	–	–	17 213	6,2%
ТТК Запад	35 365	12,8%	29 602	2,6%
ТТК Север	38 192	7,5%	20 111	9,4%
ТТК Восток	40 500	1,1%	16 855	2,9%
ММДЦ Москва–Сити	43 887	3,1%	19 486	3,0%
ТТК–МКАД				
Север	27 011	17,4%	16 657	2,2%
Северо–Запад	38 871	5,1%	14 347	5,5%
Запад	38 266	3,1%	23 266	8,5%
Юг	–	31,3%	19 906	9,0%
Юго–Запад	23 858	6,5%	14 790	4,2%
Восток	15 937	19,1%	14 564	2,2%
За МКАД				
Химки	11 294	14,4%	11 327	9,9%
Запад	28 208	20,0%	11 595	6,1%
Новая Москва	13 036	24,6%	11 767	3,3%

Источник: NF Group, 3 квартал 2024 г., Рынок офисной недвижимости

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

Коммерческие условия

- ▶ По данным компании Nikoliers, росту ставки аренды по итогам 3 кв. 2024 г. способствовало несколько причин. Во-первых, на рынок вышли блоки в качественных зданиях, экспонируемые по ставкам выше среднего значения по рынку. Кроме того, собственники наиболее востребованных объектов повышают стоимость аренды на фоне сложившегося дефицита подобных вариантов. Рост по рынку на такие блоки в классе А и Prime составил от 7% до 29% за квартал
- ▶ По-прежнему в условиях дефицита качественных блоков на рынке ограничен выбор офисных площадей класса А и Prime и преобладают объекты класса В, которые тоже растут в цене, выступая альтернативой для арендаторов, рассматривающих крупные блоки, площадью от 3 тыс. кв. м.
- ▶ В классе А и Prime расчетное средневзешенное значение ставки с отделкой и без отделки практически сравнялось. В связи с ограниченным объемом вакантного предложения в центре Москвы, редкие крупные офисные блоки площадью более 10 тыс. кв. м предлагаются в верхнем ценовом диапазоне. Это единичные случаи, в то время как ставка в экспозиции на помещения без отделки в классе А без учета выпадающих значений составляет в среднем 30 тыс. руб./кв. м/год
- ▶ Предложения с отделкой могут сильно варьироваться по качеству: от качественной премиальной отделки до помещений со стандартным ремонтом. Среди помещений с отделкой, исключая блоки с базовым ремонтом, ставка аренды в среднем составила 40 тыс. руб./кв. м/год, увеличившись на 12% по отношению к 1 кв. 2024 г.

Рынок продаж офисных помещений

- ▶ По данным компании NF Group, Общий объем офисов на продажу составляет 454 тыс. кв. м. Средневзешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам составляет 432 тыс. руб./кв. м (с учетом НДС, если применимо), что больше соответствующего показателя за 2 кв. 2024 г. на 5,5%. Рост показателя обусловлен как повышением цен объектов, так и вымыванием более бюджетного предложения вне классических деловых кластеров
- ▶ По данным компании Nikoliers, спрос в настоящее время ограничен дефицитом предложения, соответствующего потребностям компаний. Часть такой потребности возможно удовлетворить за счет покупки офиса вместо аренды и нестандартных решений под расселение, которые могут предложить некоторые собственники. Однако подобные варианты доступны к въезду не сразу, что создает эффект накопления отложенного спроса
- ▶ Высокая доля сделок купли-продажи связана с сохранением интереса к покупке офисных площадей и дефицитом арендного предложения в экспозиции. В структуре спроса 13% (144 тыс. кв. м) от объема сделок приходится на покупку МФК Slava Банком России (35% от объема купленных площадей). Это крупнейшая сделка приобретения здания конечным пользователем на офисном рынке Москвы. Рост интереса к офисному рынку со стороны государственных структур продолжается с 2023 г.

Тенденции и прогнозы офисного рынка

- ▶ Дефицит качественного предложения и нехватка нового строительства в аренду приводит к ситуации, когда спрос на офисы выше, чем объем доступного предложения. При этом арендаторы демонстрируют готовность ждать освобождения площадей, чтобы не упустить возможность занять привлекательные блоки. По нашим прогнозам, высокие темпы роста предложения будут сохраняться

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-90e1-f7eb0efaa9f

Страница 25 из 108

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка Объекта оценки (8/9)

Предложения по аренде офисных помещений и отдельно стоящих зданий между Садовым кольцом и ТТК

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. без НДС	Стоимость, руб./кв. м/год без НДС	Источник
Москва, Костомаровский переулок, 11С1	15 600	37 916 667	29 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/302279206
Москва, набережная Пресненская, 8с1	4 000	10 000 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310225614
Москва, улица Малая Дмитровка, 23/15С1	261	616 958	28 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/307479743
Москва, улица Малая Дмитровка, 25С2	261	616 958	28 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/310509425
Москва, Новорязанская улица, 8АС1	2 613	6 350 958	29 166	https://www.cian.ru/rent/commercial/308358604
Москва, Николоямская улица, 40/22С4	229	540 694	28 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/310578714
Москва, 3-й Люсиновский переулок, 5	956	2 310 300	29 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/283240972
Москва, Доброслободская улица, 8С4	1 225	2 900 000	28 408	https://www.cian.ru/rent/commercial/292026962
Москва, Кожевническая улица, 14	2 327	6 140 692	31 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/307122528
Москва, Большой Саввинский переулок, 9С2	18	42 778	29 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/310930815
Москва, улица Льва Толстого, 23к7с3	164	450 000	32 987	https://www.cian.ru/rent/commercial/310867239
Москва, Цветной бульвар, 25С1	141	380 000	32 340	https://www.cian.ru/rent/commercial/310255622
Москва, набережная Академика Туполева, 15к17	969	2 355 208	29 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/300617781
Москва, Большой Саввинский переулок, 9С1	28	67 500	28 929	https://www.cian.ru/rent/commercial/310688291
Москва, улица Щепкина, 51/4С1	65	157 500	29 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/304862120
Москва, Городская ул., 8	5 250	13 125 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/308779560/
Москва, Костомаровский пер., 11С1	15 600	46 800 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/309885511/
Москва, Люсиновская улица, 36С1	148	440 483	35 715	https://www.cian.ru/rent/commercial/310719840
Москва, Воронцовская улица, 17	777	2 296 125	35 461	https://www.cian.ru/rent/commercial/307882417
Москва, Столярный переулок, 3к13	410	1 281 250	37 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/308780139
Москва, Столярный переулок, 3к14	410	1 281 250	37 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/310779658
Москва, Столярный переулок, 3к13	410	1 281 250	37 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/308567355
Москва, набережная Пресненская, 8с1	529	1 343 678	30 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/269855752
Москва, улица Малая Грузинская, 3	534	1 691 000	38 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/296103142
Москва, Садовая-Самотечная улица, 15/1	760	1 710 000	27 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/303997872
Москва, Звенигородское шоссе, 18/20к1	552	1 455 348	31 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/269550128
Москва, Звенигородское шоссе, 18/20к1	550	1 454 992	31 745	https://www.cian.ru/rent/commercial/310635259
Москва, Стремянный переулок, 26	600	1 800 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310217573
Москва, 1-й Красногвардейский проезд, 21с1	639	1 666 667	31 299	https://www.cian.ru/rent/commercial/300705553
Москва, набережная Пресненская, 8с1	650	2 050 000	37 846	https://www.cian.ru/rent/commercial/307523964

Минимальное значение

27 000

Максимальное значение

38 000

Среднее значение

31 930

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f

Страница 26 из 108

Financial

Consulting

Group



Анализ рынка Объекта оценки (9/9)

Предложения по продаже офисных помещений и отдельно стоящих зданий между Садовым кольцом и ТТК

Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Электrozаводская улица, 35С4	903	350 000 000	387 597	https://www.cian.ru/sale/commercial/282958155
Большая Почтовая улица, 36С1	2 035	650 000 000	319 410	https://www.cian.ru/sale/commercial/309688901
улица Верхняя Масловка, 18БС9	994	292 000 000	293 763	https://www.cian.ru/sale/commercial/309463717
Вятская улица, 64С1	811	187 000 000	230 494	https://www.cian.ru/sale/commercial/309313134
Серебряный Фонтан ЖК	5 470	1 500 000 000	274 223	https://www.cian.ru/sale/commercial/306849888
Краснобогатырская улица, 90С22	1 089	129 999 995	119 376	https://www.cian.ru/sale/commercial/310416960
Большая Марьинская улица, 1А	862	137 000 000	158 933	https://www.cian.ru/sale/commercial/283355861
Потешная улица, 4	921	155 000 000	168 295	https://www.cian.ru/sale/commercial/309885401
Ткацкая улица, 17	1 200	158 000 000	131 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/307375708
Вольная улица, 35С8	1 540	185 000 000	120 130	https://www.cian.ru/sale/commercial/309885868
Большая Почтовая улица, 38С5	733	194 900 000	265 894	https://www.cian.ru/sale/commercial/284635027
улица Девятая Рота, 16	1 172	200 000 000	170 663	https://www.cian.ru/sale/commercial/308383794
улица Лизы Чайкиной, 6С3	930	200 000 000	215 054	https://www.cian.ru/sale/commercial/266537278
Новохорошевский проезд, 24К2	963	275 000 000	285 596	https://www.cian.ru/sale/commercial/302155733
Огородный проезд, 5С1	2 054	287 602 000	140 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/302210210
Большая Почтовая улица, 40С3	878	359 999 920	410 023	https://www.cian.ru/sale/commercial/307880398
Стромынский переулок, 4	2 200	410 000 000	186 364	https://www.cian.ru/sale/commercial/306558383
Вольная улица, 35С4	3 153	542 000 000	171 905	https://www.cian.ru/sale/commercial/309445596
Графский переулок, 12АС1	2 607	550 000 000	210 987	https://www.cian.ru/sale/commercial/279129254
тупик Чуксин, 9	2 901	750 000 000	258 540	https://www.cian.ru/sale/commercial/306918111
Большая Семеновская улица, 17А	3 952	1 140 000 006	288 462	https://www.cian.ru/sale/commercial/309885683
Новоалексеевская улица, 16С5	5 470	1 500 000 000	274 203	https://www.cian.ru/sale/commercial/302155557
5-я Магистральная улица, 12	2 000	300 000 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/278936943
Госпитальная улица, 14	1 677	450 000 000	268 416	https://www.cian.ru/sale/commercial/300068066
Ленинградский проспект, 44АС3	2 306	1 061 878 000	460 485	https://www.cian.ru/sale/commercial/310820135
улица Мишина, 24С1	2 794	1 117 680 000	400 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/258572144
улица Заречная, 9	4 902	1 225 450 000	249 990	https://www.cian.ru/sale/commercial/289341092
Складочная улица, 1С6	4 100	1 390 000 000	339 024	https://www.cian.ru/sale/commercial/271363207
Минимальное значение			119 376	
Максимальное значение			460 485	
Среднее значение			248 196	

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f
Страница 27 из 108



Financial
Consulting
Group

	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	29
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	33
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	34
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	44
Приложения	46



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 разумную сумму, а принуждения к совершению сделки в отношении объекта оценки одной из сторон 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

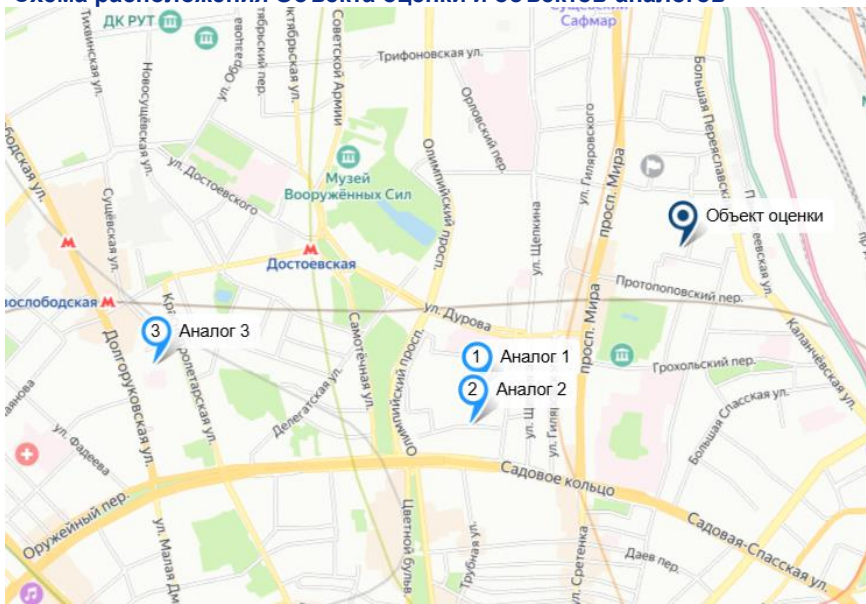
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному 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 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 Объекта оценки (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для возможности изучить данные Заказчика на соответствие рыночным реалиям
- ▶ 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, пер. Васнецова, д. 9, стр. 1
Объект-аналог №2: г. Москва, Троицкая ул., д. 17, стр. 1
Объект-аналог №3: г. Москва, Долгоруковская ул., д. 34, стр. 2





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, пер. Васнецова, д. 9, стр. 1	г. Москва, Троицкая ул., д. 17, стр. 1	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 34, стр. 2
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально
Общая площадь, кв. м	712,8	1 349,4	2 669,6	2 196,7
Тип объекта	офисное помещение	офисный особняк	офисное помещение	офисный особняк
Наличие статуса объекта культурного наследия	выявленный объект культурного наследия	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Этаж расположения	подвал, 1-2 этажи, мансарда	подвал, 1-4 этажи, чердак	подвал, цоколь, 1-5 этажи, мансарда	1-4 этажи
Тип парковки	стихийная	организованная	организованная	организованная
Уровень отделки	стандарт	стандарт	стандартная отделка, требующая косметического ремонта	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	1880 / 2012	1901 / 1996	1914 / 2012
Качество передаваемых прав	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024
Цена за объект, руб., с НДС		295 000 000	554 600 000	540 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		218 616	207 746	245 823
Контакты		7 985 578-02-84, АН Окирион-недвижимость	7 (903) 169-55-15 АН Гермес Реалти	7 (903) 169-55-15 АН Гермес Реалти
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/308417244/	https://zдание-moskva.ru/properties/939399	https://zдание-moskva.ru/properties/944789

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 5

Расчет стоимости Объекта-оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		218 616	207 746	245 823
Качество передаваемых прав	общая долевая 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	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,5%)	(5,5%)	(5,5%)
Местоположение	г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	г. Москва, пер. Васнецова, д. 9, стр. 1	г. Москва, Троицкая ул., д. 17, стр. 1	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 34, стр. 2
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Удаленность от метро	м. Проспект Мира (600 м, 7 мин. пути пешком)	м. Сухаревская (730 м, 9 мин. пути пешком)	м. Сухаревская (600 м, 7 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	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	712,8	1 349,4	2 669,6	2 196,7
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		7,0%	15,0%	13,0%
Тип объекта	офисное помещение	офисный особняк	офисное помещение	офисный особняк
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		(4,8%)	-	(4,8%)
Наличие статуса объекта культурного наследия	выявленный объект культурного наследия	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие статуса объекта культурного наследия, %</i>		(3,0%)	(3,0%)	(3,0%)
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	60,8	37,0	232,2	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	208,3	-
Площадь 1-го и верхних этажей, кв. м	652,0	1 167,1	1 735,7	2 196,7
Площадь мансарды, кв. м	-	145,3	493,4	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	(1,0%)	-

Источники: Анализ Исполнителя

493,4
Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dca7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefa9f

Страница 36 из 108

Financial
Consulting
Group



Расчет стоимости Объекта-оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип парковки	стихийная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки, %		(4,8%)	(4,8%)	(4,8%)
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	1880 / 2012	1901 / 1996	1914 / 2012
Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %		-	-	-
Наличие инженерно-технического оборудования и мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие инженерно- технического оборудования и мебели, %		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		194 388	212 716	228 529
Уровень отделки	стандарт	стандарт	стандартная отделка, требующая косметического ремонта	стандартная отделка, требующая косметического ремонта
Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м		-	6 617	6 617
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		194 388	219 333	235 146
Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %		19,6%	27,9%	29,3%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,422	0,296	0,282
Удельное значение, руб./кв. м с НДС		213 266		
Удельное значение, руб./кв. м без НДС		177 722		

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости помещений

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Базовый удельный показатель, руб./кв. м без НДС	Корректировка на площадь, %	Корректировка на этажность, %	Корректировка на наличие парковки, %	Корректировка на отделку, руб./кв. м	Скорректированный удельный показатель, руб./кв. м без НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:01:0003051:4244	712,8	177 722	-	-	-	-	177 722	126 680 000
77:01:0003051:4245	1 071,0		(4,3%)	(4,0%)	-	-	163 227	174 820 000
77:01:0003051:4246	1 397,0		(7,0%)	(4,7%)	5,0%	6 831	172 131	240 470 000
Итого	3 180,8							541 970 000

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. Расчет корректировки далее в таблице:

Корректировка на тип цены			
Справочник	среднее	min	max
«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2024 г., стр. 38	10,6%	7,0%	14,4%
СтатРиелт (statrielt.ru)	5,0%	4,0%	10,0%
Среднее	7,9%	5,5%	11,4%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Для выбора конкретного значения диапазона Исполнителем были проанализированы следующие критерии:
 - Местоположение Объекта оценки ранее было охарактеризовано как отличное (см. раздел «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета)
 - Общая площадь Объекта оценки характеризуется как высоколиквидная

- Инженерно-техническое состояние здания характеризуется как хорошее современное востребованное рынком (была проведена реконструкция здания с заменой коммуникаций и конструкций), внутренняя отделка находится в рабочем состоянии, а ее уровень определен как «премиум», что является характерным для данного рынка недвижимости
- ▶ Учитывая вышесказанное, Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение диапазона, а именно – 5,5%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5,5%

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, 2024 г., стр. 40). 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 №2 и №3 расположены на 1-й линии застройки улиц, а объект-аналог №1 – внутриквартально. Согласно данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2024 г., раздел «Специализированные объекты офисного назначения») для специализированных объектов офисного назначения 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, 2024 г., стр. 40). Расчет приведен в таблице далее



Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/7)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

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	1 349,4	2 669,6	2 196,7
Удельная цена	0,76	0,71	0,66	0,68
Корректировка, %		7,0%	15,0%	13,0%

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	1 349,4	2 669,6	2 196,7
Площадь подвала, кв. м	60,8	37,0	232,2	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	208,3	-
Площадь 1-го и верхних этажей, кв. м	652,0	1 167,1	1 735,7	2 196,7
Площадь мансарды, кв. м	-	145,3	493,4	-
Доля помещений в подвале	0,09	0,03	0,09	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,08	0,00
Доля помещений на 1-м и на верхних этажах	0,91	0,86	0,65	1,00
Доля помещений мансарды	0,00	0,11	0,18	0,00
Отношение цен в подвале к ценам 1-го и верхних этажей	0,84			
Отношение цен в цоколе к ценам 1-го и верхних этажей	0,91			
1-й и верхние этажи	1,00			
Отношение цен в мансарде к ценам 1-го и верхних этажей	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,99	0,99	0,97	1,00
Корректировка, %		0,0%	2,0%	-1,0%

Источник: анализ Исполнителя

► **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объект-аналог №2 являются встроенными офисными помещениями, а объекты-аналоги №1 и №3 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, 2024 г., стр. 39). Отношение удельной цены здания к удельной цене помещения составляет коэффициент 1,05

► Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 округленно составила минус 4,8%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,05-1)*100\%$

► **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, 2024 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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefa9f

Страница 39 из 108

Financial

Consulting

Group



- $K_{ан}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,84 (1/1,19)
 - ▶ 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 наличие статуса объекта культурного наследия:** Объект оценки является объектом культурного наследия, а объекты-аналоги не обладают таким статусом, 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, 2024 г., стр. 45). Отношение удельной цены объекта культурного наследия к удельной цене здания без такого статуса составляет коэффициент 0,97

▶ Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов округленно составила минус 3,0%, рассчитанная следующим образом: $(0,97/1,00-1)*100\%$

▶ **Корректировка на наличие / тип парковки:** Объект оценки имеют тип парковки – стихийная парковка, а все объекты-аналоги обеспечены парковкой (около 10 м/м и 25 м/м соответственно), 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, 2024 г., стр. 46). Принимая во внимание тот факт, что на прилегающей территории Объекта оценки присутствует платная городская парковка к расчетам принимается нижняя граница интервала которая составляет 1,05

▶ Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов округленно составила минус 4,8%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,05-1)*100\%$

▶ **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 объект-аналог №1 имеют сопоставимый уровень отделки – «стандарт», а объекты-аналоги №2 и №3 имеют 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, 2024 г., стр. 63)

▶ Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 округленно составила плюс 6 617 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 6 831 руб./кв. м (= 13 333 руб./кв. м * 0,49)



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	%	19,58%	расчет в Приложении 8
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0324	
Резерв на замещение	руб./год	1 020 157	

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-2024», 2024 г., стр. 105), 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 №SYS2520725822 от 24.01.2024 г. и Дополнительного соглашения №1 от 05.04.2024 г. Таким образом, затраты на страхование составили 314 820 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 расходы (в т.ч. в части переменной части арендной платы) приняты на основании данных Управляющей компании. Коммунальные платежи в полном объеме оплачиваются арендатором



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом							
Параметр	Годовое значение	10.12.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. в год, без НДС	100 900 832	5 805 253	105 441 369	109 659 024	114 045 385	118 607 200	123 351 488
Арендные платежи (постоянная часть)	100 900 832	5 805 253	105 441 369	109 659 024	114 045 385	118 607 200	123 351 488
Потери от недозагрузки, %		8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%
Действительный валовый доход, руб./год без НДС	92 223 360	5 306 002	96 373 411	100 228 348	104 237 482	108 406 981	112 743 260
Операционные расходы, руб./год	15 103 400	869 000	15 419 400	15 712 900	16 018 200	16 335 700	16 665 900
Эксплуатационные расходы	4 765 152	274 159	4 979 583	5 178 767	5 385 917	5 601 354	5 825 408
Налог на имущество	6 798 803	391 164	6 798 803	6 798 803	6 798 803	6 798 803	6 798 803
Арендная плата за земельный участок	1 282 213	73 771	1 282 213	1 282 213	1 282 213	1 282 213	1 282 213
Резерв на замещение	1 020 157	58 694	1 066 064	1 108 706	1 153 055	1 199 177	1 247 144
Страхование	314 820	18 113	328 987	342 146	355 832	370 066	384 868
Вознаграждение управляющей компании	922 234	53 060	963 734	1 002 283	1 042 375	1 084 070	1 127 433
Единовременные расходы, руб., без НДС			2 800 000				
Чистый операционный доход, руб., без НДС		4 437 002	78 154 011	84 515 448	88 219 282	92 071 281	96 077 360
Ставка дисконтирования, %		19,58%	19,58%	19,58%	19,58%	19,58%	19,58%
Ставка капитализации, %							11,30%
Период дисконтирования		0,03	0,56	1,56	2,56	3,56	4,06
Фактор текущей стоимости		0,9949	0,9051	0,7569	0,6329	0,5293	0,4840
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		4 414 231	70 736 568	63 966 465	55 834 587	48 729 002	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							243 680 852
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							850 242 126
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							411 497 987
Справедливая стоимость, руб. без НДС							655 180 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставок дисконтирования и капитализации

- ▶ Расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 7
- ▶ Ставка капитализации:

Расчет ставки капитализации	
Источник	Показатель
NF Group, 2024 г.	10,5%
Справочник ABN-Group, 2024 г.	12,1%
Среднее	11,3%

Источники: Анализ Исполнителя

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: **655 180 тыс. руб. без НДС**

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f
Страница 43 из 108



	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	28
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	45
Приложения	46



Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	541 970 000	0,5	
Доходный	655 180 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС			599 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:01:0003051:4244	712,8	140 000 000
77:01:0003051:4245	1 071,0	193 000 000
77:01:0003051:4246	1 397,0	266 000 000
Итого	3 180,8	599 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

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
- ▶ Разделение справедливой стоимости между помещениями было произведено пропорционально результатам стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, т.к. удельные показатели помещений, полученных в рамках применения сравнительного подхода учитывают ценообразующие факторы (площадь, уровень отделки, состав площадей (этажность))
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила: **599 000 000 (Пятьсот девяносто девять миллионов) руб., округленно 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	28
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	44
Приложения	



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
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 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Эф Си Джи" 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15т ИНН 7701910486 / 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 на один страховой случай 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: - 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 Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2	

Договор (Паричный/Протокол) - 0991R/776/0000150/22
 Исполнитель: Милушова Виктория Павловна, эл. почта: MilushovaVP@alfastah.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 2069

ПОЛИС №0991R/776/40862/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва, 12 декабря 2022 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, 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 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
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.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай 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, возникающим 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: - 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"	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

60dc7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaaf9

Страница 47 из 108

Financial

Consulting

Group





119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 772901001

№ 1339 от 12.03.2024

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи»** о том, что **Ситников Артем Дмитриевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
034640-1	09.12.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	09.12.2022-09.12.2025		
016846-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022		

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» марта 2024.

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

**В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ**

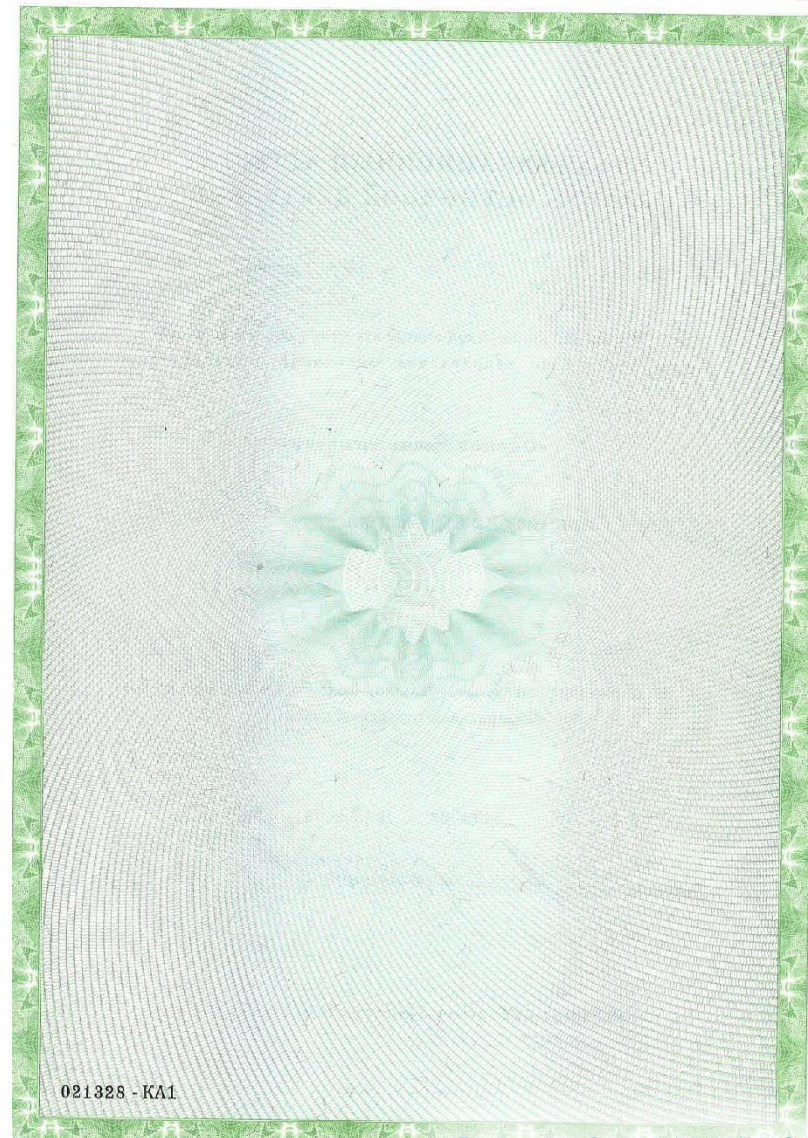


Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefa9f

Страница 48 из 108

Financial
Consulting
Group

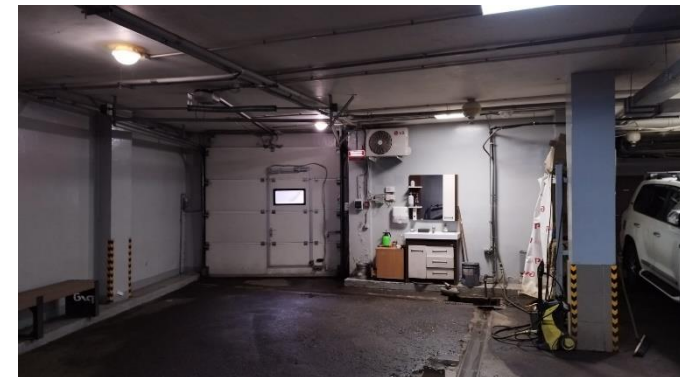
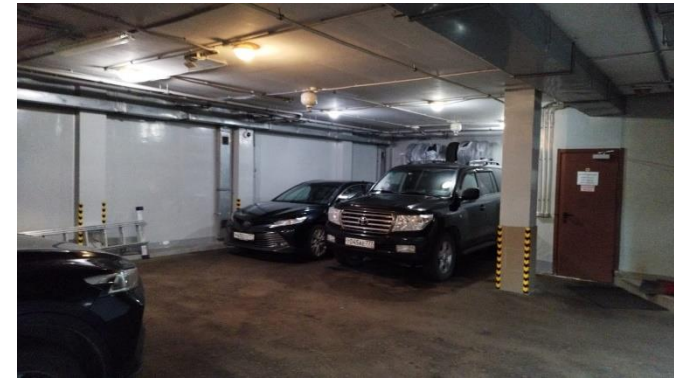




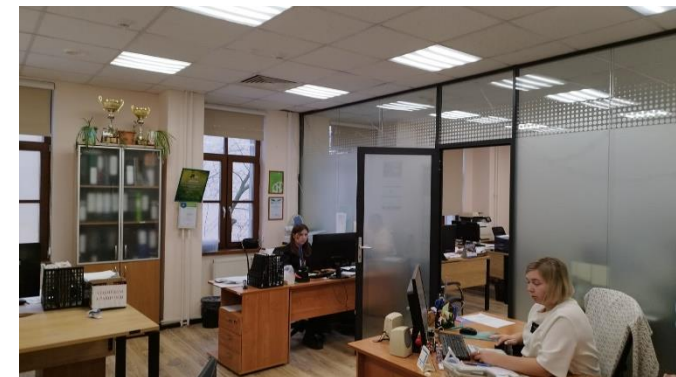
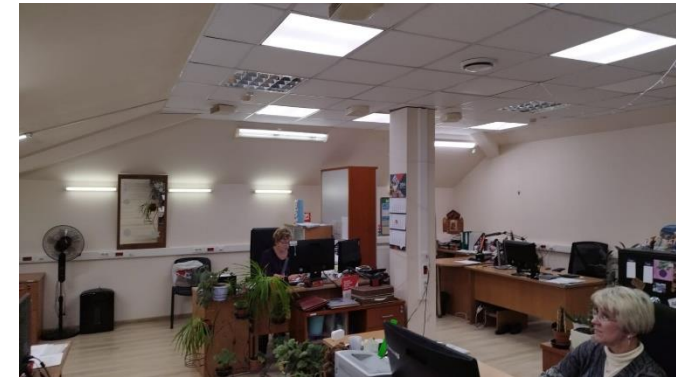
Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefa9f
Страница 49 из 108



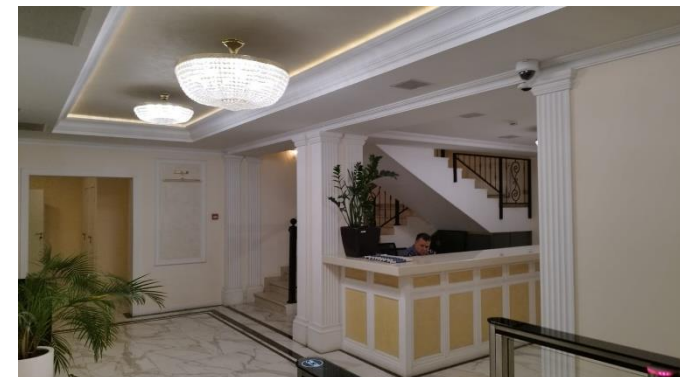












Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

Продается Здание (В)

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Васнецова, 9С1 [На карте](#)
 🚶 Сухареvская 10 мин. 🚶 Цветной бульвар 10 мин. 🚶 Проспект Мира 12 мин.

🔍 📄 📁 📧 🚩 Пожаловаться

295 000 000 ₪

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену

Например, 286 150 000 [>](#)

Цена за метр 218 600 ₪
 Налог НДС включен: 49 166 666 ₪

+7 985 578-02-84
 📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗣 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОКИРИОН-недвижимость
 🟢 Суперагент

22 фото

Площадь **1 349,5 м²** Этажность **6** Класс **В**

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 📄 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренция в радиусе 1 км

[Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
 60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefa9f
 Страница 56 из 108



Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

https://www.cian.ru/sale/commercial/308417244/

Фотографии (22) **Описание** Расположение Похожие объявления Здание, 1 349,5 м²

Продается отдельно стоящее здание многофункционального назначения. 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, два года 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. Собственник юрлицо. Продажа здания. Оперативные показы. Быстрый выход на сделку.

[Свернуть](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

295 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 286 150 000

Цена за метр 218 600 ₽

Налог НДС включен: 49 166 666 ₽

+7 985 578-02-84

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОКИРИОН-недвижимость
Суперагент

Отзыв о сайте

Windows Taskbar: Yandex, 360, Chrome, Office, File Explorer, G, Chrome, PDF, X, 12:51, RUS, 04.12.2024

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f
Страница 57 из 108



Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

HERMES REALTY КАТАЛОГ ЭДАНИЙ Искать предложения или категории Найти Избранное 0 0 P

В сравнение **Номер лота: 939399**

Доступно
 Цена: **554 600 000 P**
 Стоимость за м² 207816,54 P

В избранное Заявка на просмотр

Консультация специалиста
 +7 (903) 169-55-15
 Написать в чат

Характеристики

Округ	Район	Общая площадь
Центральный (ЦАО)	Мещанский	2668,70
Тип недвижимости	Тип объявления	Этаж
Коммерческое здание	Продажа	1
Этажность	Тип здания	Регион
6	Коммерческое здание	Москва

[Все характеристики](#)

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
 60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f
 Страница 58 из 108



Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

https://zdanie-moskva.ru/properties/939399

HERMES REALTY КАТАЛОГ ЗДАНИЙ Искать предложения или категории Найти Избранное 0 0 P

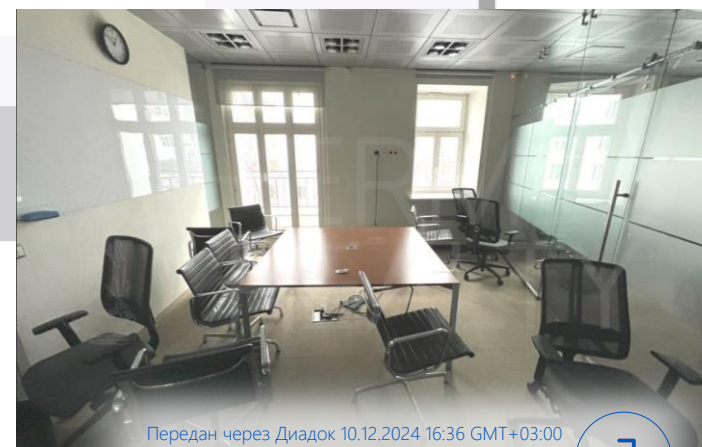
Описание Характеристики Вопросы и ответы 0

Описание: Троицкая улица, 17с1 - 2668,70 кв.м. - Продажа здания, ОСЗ, особняка

Продажа части здания, 2 668.70 м2, рядом с м. Цветной Бульвар. Описание: Предлагается на продажу нежилое, отдельно-стоящее здание (за исключением помещения 192.4 м² на 3 этаже и 191.9 м² на 4 этаже).
 Общая площадь здания : 3053.9 м² Продаваемая площадь лота : 2669.6 м² В собственности третьих лиц : 384.3 м² Наземная площадь: 2437.4 м². Площадь кабинетов : 1900.0 м² Подвал: 232.2 (высота потолков 245) Цоколь: 208.3 (высота потолков 270), 1 этаж : 229.0 (высота потолков 280), 2 этаж : 464.8 (высота потолков 280), 3 этаж : 281.4 из 473.8 (высота потолков 280), 4 этаж : 274.3 из 466.2 (высота потолков 280), 5 этаж : 486.2 (высота потолков 280), 6 этаж : 493.4 (высота потолков 280). Земельный участок : 620 м² Площадь застройки : 651 м² Вид права : аренда бессрочно, ВРИ эксплуатация административного здания. Расположение: здание расположено в самом центре Москвы, в Мещанском районе (ЦАО), на первой линии домов Троицкой улицы, в шаговой доступности от станций метро Сухаревская и Проспект мира. Удаленность от Садового кольца 300 метров. Коммуникации: все центральные. Кондиционирование, вентиляция, пожарная сигнализация. Отличное техническое оснащение. лектрическая мощность - 600 кВт. Парковка: собственная наземная 20м/м.
 Дополнительно: Цокольный этаж фактически является продолжением первого, наземного этажа. Стандартная офисная отделка помещений, соответствующая классу зданий В+. Есть чердак, площадью 91.5 м².
 Предложение с комиссией для покупателя Звоните, ответим на Ваши вопросы и организуем показ в удобное для вас время! Объект №3100-939399.

нужна индивидуальная консультация?
 Позвоните нам - мы с радостью ответим на ваши вопросы!

Выберите тип услуги Имя Телефон



Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
 60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f

Страница 59 из 108

Financial
 Consulting
 Group



Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

HERMES REALTY КАТАЛОГ ЗДАНИЙ Искать предложения или категории Найти Избранное 0 0 Р

Долгоруковская улица, 34с2 - 2196,00 кв.м. - Продажа здания, ОСЗ, особняка

Главная / Каталог зданий / Долгоруковская улица, 34с2 - 2196,00 кв.м. - Продажа здания / особняка в ЦАО

В сравнение **Номер лота: 944789**

Доступно
 Цена: **540 000 000 Р**
 Стоимость за м²: 245901,64 Р

В избранное Заявка на просмотр

Консультация специалиста
 +7 (903) 169-55-15
 Написать в чат

Характеристики

Округ	Район	Общая площадь
Центральный (ЦАО)	Тверской	2196,00
Тип недвижимости	Тип объявления	Этаж
Коммерческое здание	Продажа	1
Этажность	Тип здания	Регион

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
 60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f
 Страница 60 из 108



Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://zдание-moskva.ru/properties/944789>. The page header features the 'HERMES REALTY' logo and a search bar with the text 'КАТАЛОГ ЗДАНИЙ'. Below the header, there are tabs for 'Описание', 'Характеристики', and 'Вопросы и ответы 0'. The main content area displays the following text:

Описание: Долгоруковская улица, 34с2 - 2196,00 кв.м. - Продажа здания, ОСЗ, особняка

Продажа здания 2196.7 м2 м. Новослободская в ЦАО. Описание: Предлагается в продажу отдельно стоящее здание Бизнес-Центр "Долгоруковская-34". Четырехэтажное здание общей площадью 2196.7 м2. 1914 года постройки. Доступ в здание - пропускная система. В здании есть центральная рецепция, охрана и видеонаблюдение. Огорожена территория. Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет. Электрическая мощность 182 кВт. Расположение: ЦАО, м. Новослободская, Менделеевская, Достоевская. Коммуникации: Все коммуникации центральные. Парковка: Наземная на 25 машиномест. Дополнительно: Продажа с НДС. Здание сдано аренду на 100%. Отличный инвестиционный проект. Звоните, ответим на Ваши вопросы и организуем показ в удобное для вас время! Объект №3100-944789.

Below the description is a grey banner with the text: 'НУЖНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ? Позвоните нам - мы с радостью ответим на ваши вопросы!' and a form with three input fields: 'Выберите тип услуги' (with a dropdown menu), 'Имя' (with the placeholder 'Введите имя'), and 'Телефон' (with the placeholder 'Введите телефон'). A blue 'Отправить' button is located below the form. A chat icon is visible in the bottom right corner of the page.

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f

Страница 61 из 108

Financial
Consulting
Group





1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Классе	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5658	3656
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	11620	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016
1.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	4171	3823	2878
	Эксплуатационные расходы	3096	2597	1917
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	9086	7531	4795
	Эксплуатационные расходы	9864	7860	6213
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9864	7860	6213
	Эксплуатационные расходы	9864	7860	6213
2.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	3034	2656	1977
	Эксплуатационные расходы	2339	2020	1343
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2382-3651	1831 - 3153	1340 - 2339

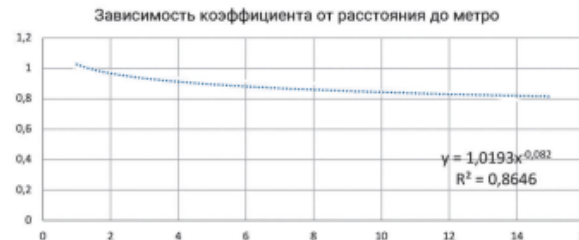
* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 10% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрозатрачиваемых элементов недвижимости

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	1,20	1,28
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,09	1,17
	от 10 до 15 мин	0,83	0,92	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,78	0,86	0,93	1,00

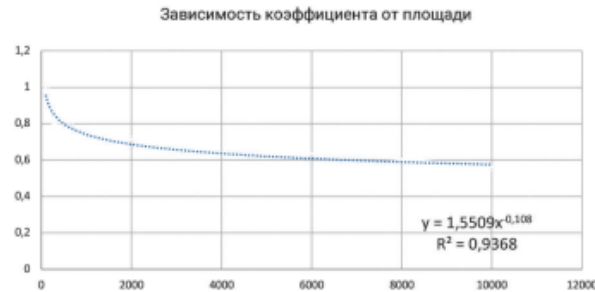


* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применяемо для цен и арендных ставок)

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	1,43	1,59	1,75
	100-300	0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53
	300-1000	0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37
	1000-3000	0,70	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22
	3000-10000	0,63	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10
	10000 и более	0,57	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2024 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrleit, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рб ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от при邻近ности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,83	0,85	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,95	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Анапушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
[Вперёд](#)

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,84	9,89	13,91
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	12,46	10,80	14,19
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,85	11,30	15,96
Коэффициент капитализации офисных особняков	13,42	11,11	15,60

15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	1,50	0,95	2,05
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,90	0,60	1,25

16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,30	0,20	0,43
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,25	0,15	0,36

17. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД	28,02	16,45	40,15
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,69	15,15	26,20

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	1,04	1,02	1,06
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. Принадлежность к объектам культурного наследия

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения, являющиеся объектами культурного значения, к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, не являющихся таковыми	0,97	0,90	1,05

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35	9,42	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,65	8,90	16,51

2. 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	1,04	1,02	1,06

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,06

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*, **

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15



НАИМЕНОВАНИЕ	ТРЕБУЮЩИЕСЯ МАТЕРИАЛЫ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	https://mir-rem.ru/otdelka-ofisov/	3 000	3 100
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	3 000	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	3 300	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок «Армстронг», сантехника, дверные блоки	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	3 900	4 600
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 900	
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	5 000	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, «теплый пол», различного рода электро-кабели и прочее обустройство, и оборудование	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	8 900	10 667
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	11 100	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	12 000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок «Армстронг», гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	6 000	7 033
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	8 200	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	6 900	

На основании рыночных данных (см. таблицу ниже) рассчитана возможная величина затрат, необходимая для приведения объекта в состоянии «Без отделки» к каждому из выше описанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

П/П	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ 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
1	Косметический ремонт	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 300	3 517	3 100	6 617
		http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html	3 250			
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-ndvizhimosti/	3 000			

П/П	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ 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-ndvizhimosti/	5 600	5 300	4 600	9 900
		https://alpa.pro	4 800			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	5 500			
		http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	10 900			
3	Люкс (эксклюзивный ремонт)	https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	9 800	12 567	10 667	23 233
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	17 000			
		http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	10 900			
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-ndvizhimosti/	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:

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

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;
 $C_{\text{отд.ан}}^f$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-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	-3 283	-9 900	-23 233
Требует капитального ремонта	-6 967	0	-10 250	-16 867	-30 200
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	3 283	10 250	0	-6 617	-19 950
Стандарт	9 900	16 867	6 617	0	-13 333
Люкс	23 233	30 200	19 950	13 333	0

20. 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	1,15
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	1,16

* 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

21. Срок экспозиции

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

63

46

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f
Страница 66 из 108





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3% - 9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4% - 9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2% - 10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3% - 11,5%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4% - 8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8% - 9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7% - 9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5% - 10,8%

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли девелоперы: их доля составила 49% против 30% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 38% против 55% годом ранее. На конечных пользователей пришлось 13% против 9% в прошлом году.

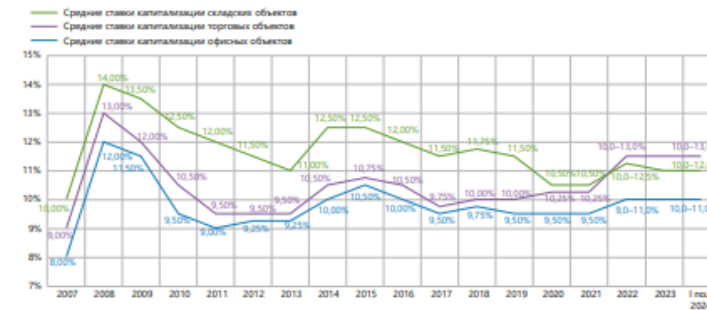
По итогам I кв. 2024 г. средние ставки капитализации объектов Московского

региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 10–11%, складская недвижимость – 10–12%, торговая недвижимость – 10–13%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в

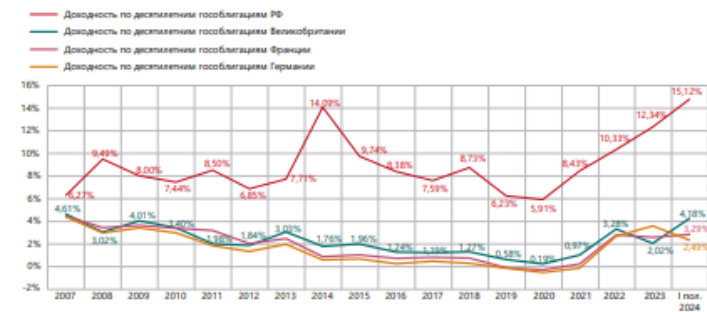
рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе



Источник: NF Group Research, 2024

Доходность по десятилетиям облигациям



Данные графики демонстрируют динамику доходностей по десятилетиям облигациями Великобритании, Франции, Германии, выраженных в национальной валюте, а также динамику ставок капитализации на привлекательные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную в сложившейся рыночной конъюнктуре, в рублях.

Источник: NF Group Research, Investing.com, 2024



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 прошедший год по ним составила 13,84%

► 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 0,13%

► 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 01.01.2024 г., стр. 46) и принят на уровне 4 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,61%

► 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	-				
Ускоренный износ здания	статичный	-				
Недополучение платежей	динамичный	-				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		1	-	-	-	-
Взвешенный итог		1	-	-	-	-
Сумма		1				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,13				
Итоговая премия за риск		0,13%				

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaa9f

Страница 68 из 108

Financial

Consulting

Group



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 19,58%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	13,84%
Премия за специфический риск	0,13%
Премия за низкую ликвидность	4,61%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	19,58%

Источники: Анализ Исполнителя



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

Финансово-лицензионная компания "Вексэлст" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 26.01.2024, поступившего на рассмотрение 26.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
26.01.2024; № КУВН-001/2024-26067009	77:01:0003051:4244		
Кадастровый номер:	77:01:0003051		
Номер кадастрового квартала:	09:09:2022		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2022		
Район присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Росайская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10		
Штат:	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.:	76178739.38		
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; 77:01:0003051:3847; 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 об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



полное наименование, должность

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
26.01.2024; № КУВН-001/2024-26067009	77:01:0003051:4244		
Кадастровый номер:	77:01:0003051		
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения об образовании трех помещений, расположенных: г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, строем, 10 в результате перераспределения (объединения) 23 помещений в кадастровых номерах:	5502, образованном трех помещений, расположенных: г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, строем, 10 в результате перераспределения (объединения) 23 помещений в кадастровых номерах:		
Кадастровый номер:	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, 2021-12-21		
Кадастровый номер:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подучитель выписки:	Сайранов Игорь Альбертович		



полное наименование, должность

инициалы, фамилия

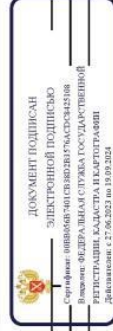


Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4244

Раздел 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: 4	Всего листов выписки: 14	
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009			
Кадастровый номер:		77:01:0003051:4244	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владелька инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Активо Шестнадцати", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов/паев владельцев инвестиционных паев	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 77:01:0003051:4244-77:051/2024-6 25.01.2024 19:34:41	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 Доверительное управление 25.01.2024 19:34:41 77:01:0003051:4244-77:051/2024-7 Срок действия с 18.03.2021 по 31.03.2036 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-ШЕСТНАДЦАТЬ", № 4321, выдан 18.03.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-1, выдан 24.05.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-2, выдан 27.06.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-3, выдан 17.11.2022	



полное наименование, должность

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 4	Всего листов выписки: 14	
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009			
Кадастровый номер:		77:01:0003051:4244	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляемом задолгом и о договоре управления задолгом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обслуживаемой документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 аренда 28.03.2023 17:22:24 77:01:0003051:4244-77:051/2023-4 Срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2025 Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727 данные отсутствуют Договор аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77:051/2023-3 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	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляемом задолгом и о договоре управления задолгом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



полное наименование, должность

инициалы, фамилия



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

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 4
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г. № КУВН/4001/2024-26067009	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5 Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6 Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отпешении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
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, сделка в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

полное наименование, должности	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороной: ФИО, наименование организации	Стороной: ФИО, наименование организации
ИНН, ОГРН, ОГРНИП, ОГРНО, ОГРТО	ИНН, ОГРН, ОГРНИП, ОГРНО, ОГРТО
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датасоздание: 4.17.06.2023 на 19.09.2024	Датасоздание: 4.17.06.2023 на 19.09.2024
инициалы, фамилия	инициалы, фамилия

Рядел 8 Лист 6

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

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 4
Лист № 1 раздела 8	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г. № КУВН/4001/2024-26067009	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	Номер этажа (этажей): 0

План этажа (части этажа) помещения (части объекта недвижимости)

ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороной: ФИО, наименование организации	Стороной: ФИО, наименование организации
ИНН, ОГРН, ОГРНИП, ОГРНО, ОГРТО	ИНН, ОГРН, ОГРНИП, ОГРНО, ОГРТО
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датасоздание: 4.17.06.2023 на 19.09.2024	Датасоздание: 4.17.06.2023 на 19.09.2024
инициалы, фамилия	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefa9f
Страница 72 из 108



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

Лист 7

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 2 раздела 8	Всего листов: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 1	

План этажа (части этажа) для объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)

1 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

<p style="font-size: x-small;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С Сертификатом ключей электронной подписи Выданным Федеральной службой по техническому регламентации и метрологии Датасоздание: 27.06.2023 в 10:09:2024</p>	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЛЮДИНОСТИ	

Лист 8

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 3 раздела 8	Всего листов: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 2	

План этажа (части этажа) для объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)

2 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

<p style="font-size: x-small;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С Сертификатом ключей электронной подписи Выданным Федеральной службой по техническому регламентации и метрологии Датасоздание: 27.06.2023 в 10:09:2024</p>	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЛЮДИНОСТИ	



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

Лист 9

Помещение	
вид объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости
Лист № 4 раздела 8	Всего листов выписки: 14
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 3	

План этажа (части этажа) для объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)
3 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

ПОЛИСКО ШИМОНОВАНИЕ ЛЮЖНОСТИ	ПОЛИСКО ШИМОНОВАНИЕ ЛЮЖНОСТИ
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 10

Помещение	
вид объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости
Лист № 5 раздела 8	Всего листов выписки: 14
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 0	

План этажа (части этажа) для объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)
ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

ПОЛИСКО ШИМОНОВАНИЕ ЛЮЖНОСТИ	ПОЛИСКО ШИМОНОВАНИЕ ЛЮЖНОСТИ
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

Лист 11

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 8	Всего листов выписки: 14
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 0	

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8
Всего листов выписки: 14

Всего листов раздела 8: 8
Всего разделов: 4

26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009
Кладовый номер: 77:01:0003051:4244

Номер этажа (этажей): 0

1 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМенование ЛОЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороной: ИВОВАРЕНКО СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА
БОЕВАЯ КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датасоздание: 27.06.2023 по 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 12

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 8	Всего листов выписки: 14
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 0	

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 8
Всего листов выписки: 14

Всего листов раздела 8: 8
Всего разделов: 4

26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009
Кладовый номер: 77:01:0003051:4244

Номер этажа (этажей): 0

2 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМенование ЛОЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороной: ИВОВАРЕНКО СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА
БОЕВАЯ КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датасоздание: 27.06.2023 по 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

Лист 13

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009	Всего листов выписки: 14
Кладовый номер: 77:01:0003051:4244	Всего листов выписки: 14
Номер этажа (этажей): 0	

3 STAZH

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны, чье участие предусмотрено условиями договора, а также оператором системы РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И СРЕДСТВ ДОСТАВКИ с 27.06.2023 по 19.09.2024
ПОЛНОЕ ИМенование, должность	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия

Раздел 9 Лист 14

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009	Всего листов выписки: 14
Кладовый номер:	77:01:0003051:4244

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	0 подвал - пом. А, Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13, 0 подвал - пом. А, Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13, 0 подвал - пом. А, Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13, 0 подвал - пом. А, Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13	данные отсутствуют
2	672	0 подвал - пом. А, Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13, 0 подвал - пом. А, Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13, 0 подвал - пом. А, Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны, чье участие предусмотрено условиями договора, а также оператором системы РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И СРЕДСТВ ДОСТАВКИ с 27.06.2023 по 19.09.2024
ПОЛНОЕ ИМенование, должность	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
 60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefa9f
 Страница 76 из 108



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

Финансово-лицензионная компания "Вексбелст" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 26.01.2024, поступившего на рассмотрение 26.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 раздела 1		Помещение	
Лист № 1 раздела 1		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1-2	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 14	
26.01.2024; № КУВН-001/2024-26154595	77:01:0003051:4245		
Кадастровый номер:	77:01:0003051		
Номер кадастрового квартала:	09:09:2022		
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Район присвоения государственной учетной номер:	Росайская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10		
Местоположение:	1071		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Полвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Мансарда № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	77:01:0003051:1056		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен 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		

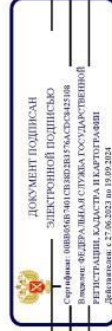


полное наименование, должность

инициалы, фамилия

Лист 2

Лист № 2 раздела 1		Помещение	
Лист № 2 раздела 1		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1-2	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 14	
26.01.2024; № КУВН-001/2024-26154595	77:01:0003051:4245		
Кадастровый номер:	77:01:0003051		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	5502, образованием трех помещений, расположенных в г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, строем, 10 в результате перераспределения (объединения) 23 помещений в кадастровых номерах: 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; 753-21-2021-12-21		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подучитель выписки:	Сайранов Игорь Альбертович		



полное наименование, должность

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: 4			
26.01.2024г; № КУВН-001/2024-26154595				
Кадстровый номер: 77:01:0003051:4245				
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владелька инвестиционных паев, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Активо Шестнадцати", данные о котировках устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов/паев владельцев инвестиционных паев</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2</p>	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:</p> <p>77:01:0003051:4245-77:051/2024-5</p> <p>25.01.2024 19:34:38</p> <p>3</p>	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p> <p>4</p>	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 вид:</p> <p>Доверительное Управление</p> <p>25.01.2024 19:34:38</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>77:01:0003051:4245-77:051/2024-6</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>срок действия с 18.03.2021 по 31.03.2036</p> <p>ОШЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Шестнадцати", № 4321,</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-1, выдан 24.05.2021</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-2, выдан 27.06.2022</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-3, выдан 17.11.2022</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороны: ФИО: ФИО
Инициалы, Фамилия
Инициалы, Фамилия
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 4	
26.01.2024г; № КУВН-001/2024-26154595		
Кадстровый номер: 77:01:0003051:4245		
4.2	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обслуживаемой документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>4.2</p>	<p>дата государственной регистрации:</p> <p>28.03.2023, 17:18:57</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>77:01:0003051:4245-77:051/2023-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2025</p> <p>Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>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>данные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороны: ФИО: ФИО
Инициалы, Фамилия
Инициалы, Фамилия
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024



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

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 4
26.01.2024г. № КУВН/401/2024-26154595	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной:	Всего листов выписки: 14
Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отпущении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
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, сделка в отпущении объекта недвижимости:	отсутствуют

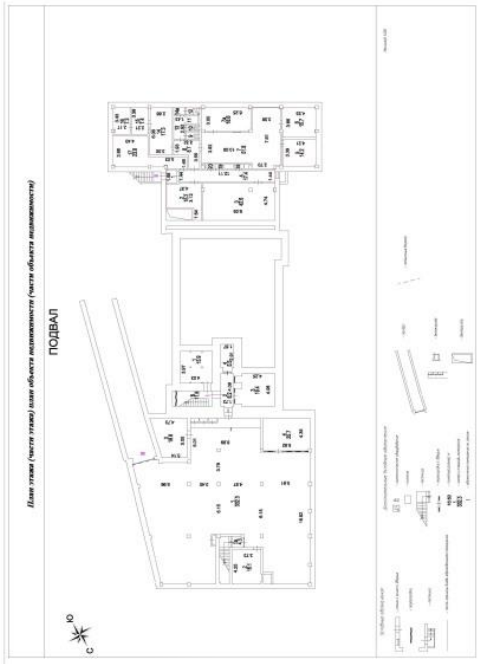
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: Илья Владимирович Сидоров Идентификационный номер сертификата ключа проверки электронной подписи: 77:01:0003051:4245 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Рядел 8 Лист 6

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


Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
Лист № 1 раздела 8	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г. № КУВН/401/2024-26154595	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
Номер этажа (этажей): 0	

План этажа (части этажа) помещения (части объекта недвижимости)



ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: Илья Владимирович Сидоров Идентификационный номер сертификата ключа проверки электронной подписи: 77:01:0003051:4245 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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

Лист 7

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 2 раздела 8	Всего листов: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	Номер этажа (этажей): 1

План этажа (части этажа) для объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)
1 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

	ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом «Электронная подпись» Федеральной службы по техническому регулированию и метрологии Регистрации, кадастра и картографии Деловая линия: 8 77 06 2022 по 19.09.2024.	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 8

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 3 раздела 8	Всего листов: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	Номер этажа (этажей): 2

План этажа (части этажа) для объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)
2 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

	ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом «Электронная подпись» Федеральной службы по техническому регулированию и метрологии Регистрации, кадастра и картографии Деловая линия: 8 77 06 2022 по 19.09.2024.	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

Лист 9

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист № 4 раздела 8	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4245	Номер этажа (этажей): 0

Масштаб 1:200

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 10

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист № 5 раздела 8	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4245	Номер этажа (этажей): 0

Масштаб 1:200

полное наименование должности

инициалы, фамилия



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

Лист 11

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 6 раздела 8	Всего листов выписки: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595	Номер этажа (этажей): 0
Кладовый номер: 77:01:0003051:4245	

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 4

Всего листов выписки: 14

Лист № 6 раздела 8

Всего листов выписки: 4

26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595

Номер этажа (этажей): 0

Кладовый номер: 77:01:0003051:4245

Масштаб 1:200

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сервисом «Электронная подпись»
Федерального государственного информационного
агентства «Росреестр» Министратства экономического
развития Российской Федерации
Датасоздание: 27.06.2024 в 10:09:2024.

Лист 12

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 7 раздела 8	Всего листов выписки: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595	Номер этажа (этажей): 0
Кладовый номер: 77:01:0003051:4245	

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 4

Всего листов выписки: 14

Лист № 7 раздела 8

Всего листов выписки: 4

26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595

Номер этажа (этажей): 0

Кладовый номер: 77:01:0003051:4245

Масштаб 1:200

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сервисом «Электронная подпись»
Федерального государственного информационного
агентства «Росреестр» Министратства экономического
развития Российской Федерации
Датасоздание: 27.06.2024 в 10:09:2024.

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefa9f
Страница 82 из 108



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

Лист 13

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Всего листов раздела 8: 8	Всего листов выписки: 14
Лист № 8 раздела 8	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595	Всего листов выписки: 14
Квартальный номер: 77:01:0003051:4245	Всего листов выписки: 14
Масштаб 1:200	

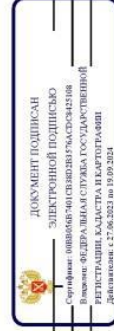


ПОЛНОЕ ИМенование, возможность
инициалы, фамилия

Раздел 9 Лист 14

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 1 раздела 9	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595	Всего листов выписки: 14
Квартальный номер:	77:01:0003051:4245
Описание местоположения части	
Учетный номер части	3
Площадь, м2	4
1	0 подвал - пом. 1-4-7, 7а, 8-14, 14а, 15, 18-20; 1 этаж - пом. 1-14, 16-19; 2 этаж - пом. 1-9, 9а, 10-18; мансарда - пом. 1-2, 2а, 2б, 2г, 4-10, 0 подвал - пом. 1-4, 7, 7а, 8-14, 14а, 15, 18-20; 1 этаж - пом. 1-14, 16-19; 2 этаж - пом. 1-9, 9а, 10-18; мансарда - пом. 1-2, 2а, 2б, 2г, 4-10, 0 подвал - пом. 1-4, 7, 7а, 8-14, 14а, 15, 18-20; 1 этаж - пом. 1-14, 16-19; 2 этаж - пом. 1-9, 9а, 10-18; мансарда - пом. 1-2, 2а, 2б, 2г, 4-10, 0 подвал - пом. 1-4, 7, 7а, 8-14, 14а, 15, 18-20; 1 этаж - пом. 1-14, 16-19; 2 этаж - пом. 1-9, 9а, 10-18; мансарда - пом. 1-2, 2а, 2б, 2г, 4-10
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ ИМенование, возможность
инициалы, фамилия

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefaaf9
Страница 83 из 108

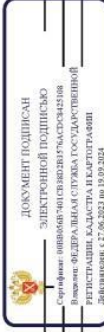


Выписка из ЕГРН на помещение 77:01:0003051:4246

Финансово-лицензионной компании "Вексбелст" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

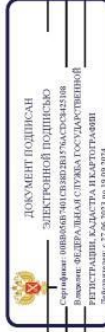
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 26.01.2024, поступившего на рассмотрение 26.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 14
26.01.2024; № КУВН-001/2024-26173895	77:01:0003051:4246	
Кадастровый номер:	77:01:0003051	
Номер кадастрового квартала:	09.09.2022	
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют	
Район присвоения государственной учетной помер:	Росайская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	
Местоположение:	1397	
Штат:	Нежилье	
Назначение:	Нежилое помещение	
Наименование:	Полувал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Мансарда № 0	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	данные отсутствуют	
Вид жилого помещения:	149309024.41	
Кадастровая стоимость, руб.:	77:01:0003051:1056	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен 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 об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	

полное наименование, должность		инициалы, фамилия
		
Документ подписан электронною подписью владельца объекта недвижимости Регистрации, кадастра и архитектуры Деловыми с. 27.06.2023 по 19.09.2024		

Лист 2

Помещение		Вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 14
26.01.2024; № КУВН-001/2024-26173895	77:01:0003051:4246	
Кадастровый номер:	77:01:0003051	
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:	5502, образованном трех помещений, расположенных: г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, строч. 10 в результате перераспределения (объединения) 23 помещений в кадастровых померах: 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, 2021-12-21	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Подучитель выписки:	Сайранов Игорь Альбертович	

полное наименование, должность		инициалы, фамилия
		
Документ подписан электронною подписью владельца (инициатора) объекта недвижимости Регистрации, кадастра и архитектуры Деловыми с. 27.06.2023 по 19.09.2024		



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

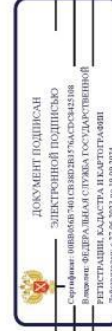
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г; № КУВН-001/2024-26173895			
Каждостровый номер:		77:01:0003051:4246	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Активо Шестнадцатое", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов/паев владельца инвестиционных паев	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 77:01:0003051:4246-77:051/2024-4 25.01.2024 19:34:36	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное Управление 25.01.2024 19:34:36 77:01:0003051:4246-77:051/2024-5 Срок действия с 18.03.2021 по 31.03.2036	
4.1	вид:	ОУЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469	
	номер государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Шестнадцатое", № 4321,	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-1, выдан 24.05.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-2, выдан 27.06.2022	
	права и обременение объекта недвижимости:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-3, выдан 17.11.2022	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:		



полное наименование должника

инициалы, фамилия

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г; № КУВН-001/2024-26173895			
Каждостровый номер:		77:01:0003051:4246	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документацией залоговой или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2023 17:24:26	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003051:4246-77:051/2023-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Русские железные дороги", ИНН: 7708503727	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77:051/2023-3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	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	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



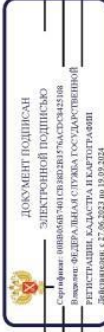
полное наименование должника

инициалы, фамилия



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

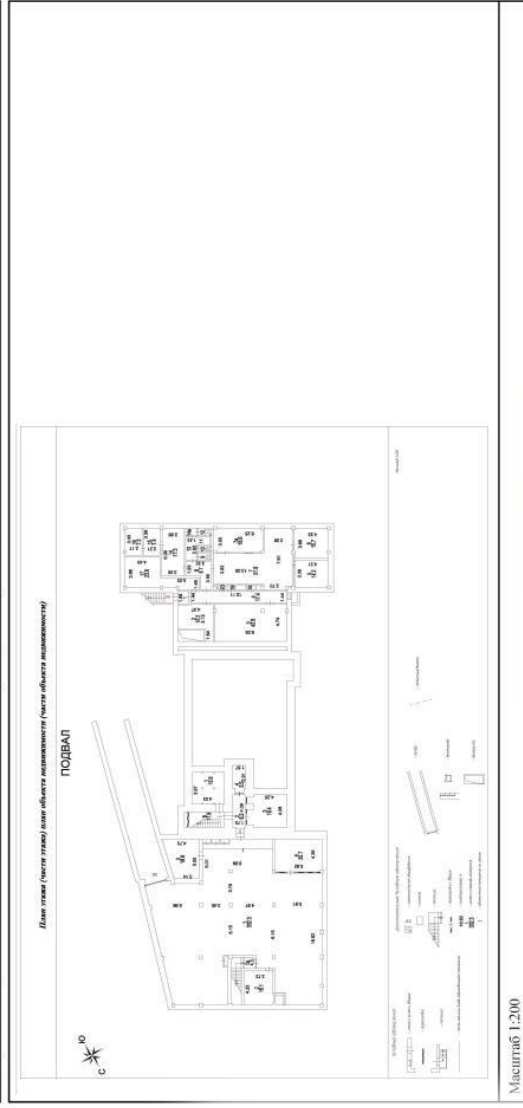
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 4
Всего листов выписки: 14	
26.01.2024г. № КУВН/001/2024-26173895	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	не зарегистрировано
Наименее участва в целомом строительстве;	данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	отсутствуют
Правомогущая и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

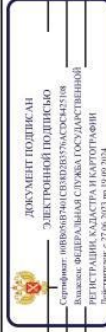
ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: Илья Владимирович БОЛДАКОВ, Илья Владимирович РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТРА И СРЕДСТВ ДОКУМЕНТОВ: 4.27.06.2023 в 09.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ	

Лист 8 Лист 6

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 4
Всего листов выписки: 14	
26.01.2024г. № КУВН/001/2024-26173895	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	
Номер этажа (этажей): 0	



ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: Илья Владимирович БОЛДАКОВ, Илья Владимирович РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТРА И СРЕДСТВ ДОКУМЕНТОВ: 4.27.06.2023 в 09.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ	



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

Лист 7

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов выписки: 14
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26/73895	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246	
Номер этажа (этажей): 1	

1 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат ключа электронной подписи
 владельца: ФИЛИАЛ СЕРВИСА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Документ № 27.06.2023 от 19.09.2024

ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ, ВОЗРАЖЕНИЯ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 8

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 8	Всего листов выписки: 14
Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26/73895	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246	
Номер этажа (этажей): 2	

2 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат ключа электронной подписи
 владельца: ФИЛИАЛ СЕРВИСА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Документ № 27.06.2023 от 19.09.2024

ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ, ВОЗРАЖЕНИЯ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

Лист 9

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела: 8
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела: 4
Всего листов выписки: 14	
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26173895	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246	
Номер этажа (этажей): 0	

Лист 9 (часть этажа) для объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)
МАНСАФРА

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: ИВВФАРМ/СВЭДЗ/76/АС/СЭС/45198
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 10

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела: 8
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела: 4
Всего листов выписки: 14	
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26173895	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246	
Номер этажа (этажей): 0	

Лист 10 (часть этажа) для объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)
ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: ИВВФАРМ/СВЭДЗ/76/АС/СЭС/45198
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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


Лист 11

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 6 раздела 8	Всего листов выписки: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26/73895	Номер этажа (этажей): 0
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246	

Лист № 6 раздела 8
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26/73895
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246

Масштаб 1:200

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороженко Игоря Сергеевича
Борисовича
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датасоздание: 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия


Лист 12

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 7 раздела 8	Всего листов выписки: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26/73895	Номер этажа (этажей): 0
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246	

Лист № 7 раздела 8
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26/73895
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246

Масштаб 1:200

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороженко Игоря Сергеевича
Борисовича
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датасоздание: 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия



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

Лист 13

Помещение вид объекта недвижимости	
Вид объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела: 8
Всего листов раздела: 8	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26173895	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246	
Номер этажа (этажей): 0	

МАНСАРДА

Масштаб 1:200

<p>полное наименование, должности</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
---------------------------------------	--------------------------

Раздел 9 Лист 14

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

Помещение вид объекта недвижимости	
Вид объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела: 9: 1
Всего листов раздела: 9: 1	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26173895	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246	

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	1338,8	Описание местоположения части	данные отсутствуют
2			
3			
4			

<p>полное наименование, должности</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
---------------------------------------	--------------------------

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dce7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6f6aa9f
Страница 90 из 108



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Никольский пр-д, 4
т. (495) 736-3006 ф. (495) 956-9595
osab@resou.ru | osab@resou.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagomy pr-ekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3606 f. (495) 956-2980
mail@resou.ru | www.resou.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SYS2520725822

г. Москва

«24» января 2024 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с клиентскими клиентами Дирекции продаж ВВП-страхование Девоний Ольги Александровны (ОГРНИП), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-ДАП-71SYS2520725822/27156434 от «23» января 2024 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра альтернативных инвестиций Антонова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю (и/или иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретателю»), причиненные вследствие этих случаев убытки в застрахованном имуществе посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО - Гарантия» от 21.12.2023г. (далее по тексту просто «Правила»);

б) Заявления на страховании (далее по тексту просто «Заявление»).
Неотъемлемой частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ

2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):

2.1.1. Помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 712,8 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, переулок Протополовский дом 19 стр. 10 (Кадатровый номер: 77:01:0003051:4244), на страховую сумму 133 400 000,00 (Сто тридцать три миллиона четыреста тысяч и 00/100) рублей.

2.1.2. Помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 071 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, переулок Протополовский дом 19 стр. 10 (Кадатровый номер: 77:01:0003051:4245), на страховую сумму 184 250 000,00 (Сто восемьдесят четыре миллиона двести пятьдесят тысяч и 00/100) рублей.

2.1.3. Помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 397 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, переулок Протополовский дом 19 стр. 10 (Кадатровый номер: 77:01:0003051:4246), на страховую сумму 265 350 000,00 (Двести шестьдесят пять миллионов триста пятьдесят тысяч и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 583 000 000,00 (Пятьсот восемьдесят три миллиона 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующим рискам:

3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;

3.1.2. «Повреждение водой из водопроводных, отопительных, канализационных и противопожарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;

3.1.3. «Стойкие бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;

3.1.4. «Крава со взломом, грабёж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;

3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;

3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6 Правил;

3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;

3.2. Исключения из страхового покрытия:

3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.

3.2.2. Дополнительные исключения.

И) Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:

- сварочные работы;

- любого рода работы с использованием открытого огня и/или теплового воздействия на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование;

П) Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя/Выгодоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и:

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного ГосПожНадзором (МЧС) в Предписании с истёкшим сроком исполнения, и/или

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (РостехНадзором) в Предписании с истёкшим сроком исполнения, и/или

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при исполнении не предусмотренных проектной документацией склада (торгового помещения) бытовых электроприемных приборов или любых других элементов отопительного оборудования, а также, включая эксплуатацию и монтаж электропроводки, если такой монтаж произведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с ведома Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановок.

III) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в zagrożении товарам проходов между стеллажами в помещении склада, закладками емкостей мусором и/или неиспользуемой тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.

IV) Произошедшее событие (пожар/взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выявлено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находилась в нерабочем/исправном состоянии, в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания и/или одновременным отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензия на данный вид работ и/или договорным (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей лицензией.

V) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признаются действующими умысленно, если их руководители/сотрудники или представитель, а также лицо, действовавшее хотя и от собственного имени, но с возмуженно страхового случая.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: г. Москва, переулок Протополовский дом 19, стр.10.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Размер страховой премии составляет 204 050,00 (Двести четыре тысячи пятьдесят 00/100) рублей.

5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.

5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:

- единовременным платежом до начала действия договора страхования.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00 часов «25» января 2024 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00 часа «24» января 2025 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. **Страхователь имеет право:**

7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться к Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.п.);

7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;

7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. **Страхователь обязан:**

7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, во всяком случае обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования и в заявлении на страховании;

7.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;

7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;

7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;

7.3. **При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:**

7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно заявить о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе письменно рекомендованные Страховщиком, то есть действовать так, как если бы имущество не было застраховано;

7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страховщика способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом письменное уведомление должно содержать следующие сведения:

- номер и дату заключения договора страхования;

- наименование и адрес места расположения объекта, которому причинен ущерб;

- дату и время возникновения ущерба;

- сведения о характере, причине и обстоятельствах ущерба;

² Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

60dc7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6f9a9f

Страница 91 из 108

Financial

Consulting

Group

Договор страхования имущества от 24.01.2024 г.

- действия Страхователя при возникновении ущерба;
- предположительный размер ущерба;

7.3.4. сохранить до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и испорченное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь имеет право изменить картину события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимостью уменьшения размеров ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. предоставить Страховщику или уполномоченному им лицу возможность проводить осмотр и обследование поврежденного имущества с целью выяснения причин, размеров убытка и иных обстоятельств ущерба, а также, по требованию Страховщика, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

7.3.6. при обращении за выплатой страхового возмещения предоставить Страховщику следующие документы:

7.3.6.1. договор страхования;

7.3.6.2. доверенность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) у Страховщика;

7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страховщиком форме;

7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактического объема и стоимости застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.5. документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании заявленного события страховым;

7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком переданного и ему права требования (суброгации) к виновным лицам.

7.4. Страховщик имеет право:

7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;

7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;

7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверять соответствие условий страхования сведениям об имуществе действительным обстоятельствам, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагаемых мерах по их устранению;

7.4.4. самостоятельно выяснять причины и обстоятельства произошедшего события, устанавливать размер причиненного ущерба, а также направлять запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиненного ущерба;

7.4.5. свободного доступа к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба.

7.5. Страховщик обязан:

7.5.1. не разглашать сведения о Страхователе в его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставленные Страхователем (Выгодоприобретателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пунктов 10.3.6. Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страховщиком.

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выгодоприобретателю) лицу, риск ответственности которого застрахован) в письменном виде уведомление о непризнании произошедшего события страховым случаем, или извещение о полном или частичном отказе в страховой выплате с указанием причин отказа.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленных договором страхования страховых сумм и лимитов возмещения, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

В случае события или различных последствий одного события, ведущих к возникновению гибели или повреждения, когда могут быть применены различные франшизы, применяется одна, наибольшая из них.

8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (утраченного) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования, но не выше страховой суммы (лимита возмещения);

В случае полной гибели и (или) утраты застрахованного имущества Страховитель (Выгодоприобретатель) вправе с согласия Страховщика отказаться от своих прав на застрахованное имущество в пользу Страховщика. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не свыше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче последнему прав на утраченное (погибшее) имущество или его остатки.

После выплаты страхового возмещения Страховщик вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению.

8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая.

8.2.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (узла, агрегата, детали и

т.п.) квалифицированный восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, сокращения поставок запасных частей, действия международных экономических ограничений, торговых, финансовых или транспортных ограничений, а равно или косвенно связанных с решением органов иностранных государств, иностранных компаний или международных организаций, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества и подлежит возмещению в полном объеме. При наступлении вышеуказанных обстоятельств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых восстановительных работ/услуг и подлежащих замене частей оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах соответствующего лимита возмещения. Размер страховой выплаты определяется на основании kalkulации независимого эксперта, составленной на основании или производителя или поставщика оригинальных, или аналоговичных оригинальным частям, деталей, материалов, работ/услуг.

8.3. При определении восстановительных расходов учитывается износ поврежденного застрахованного имущества, агрегатов, частей, узлов и деталей, замещения в процессе восстановления (ремонта).

8.4. Расходы в связи с замещением убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными.

8.5. Страховщик возмещает дополнительные расходы, возникающие в результате страхового случая:

8.5.1. при страховании недвижимого имущества - расходы по расчете территории от обломов недвижимого имущества и слому строений после страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пяти процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, понесенного в результате страхового случая.

8.6. Величина страхового возмещения в совокупности по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленной по договору соответствующей страховой суммы и лимитов возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора.

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (исполное страхования), то Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть причиненного ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости.

8.8. В случае возникновения между сторонами спора о признаках и размере ущерба, каждая из сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертов, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.

8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, имеющего признаки страхового случая, Страховщик до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку).

8.10. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика.

9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальном отношении сторон настоящего договора регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, преимущественную силу имеют соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Приложение к настоящему договору является его неотъемлемой частью.

10.3. Все уведомления, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, телефаксом или доставлены нарочным под расписку по нижеуказанным юридическим адресам сторон.

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 21.12.2023г., Страхователь с ознакомленным и подписанным экземпляром ознакомлен и согласен.

10.6. Подписавшая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие иные указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:
Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 21.12.2023г.
Приложение №2 - Заявление на страхование

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Агент / представитель страховщика Деева Ольга Александровна Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)	Код: 27156434
---	---------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ: САО «РЕСО-Гарантия»	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
Юридический адрес: 117105, город Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, этаж 3, комната 1 Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6	Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32,

4 Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
60dc7b9-e2ba-42a3-96e1-f7eb6fefa9f



Договор страхования имущества от 24.01.2024 г.

ИНН 7710045520
КПП 772601001
ОГРН 1027700042413
Р/с № 40701810401400000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
Корр.счет № 3010181020000000593

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВВП-Страхование

Ласно О.А.
На основании Доверенности № ДТ-Д-ДАП-71SYS2520725822-27156434 от «23» января 2024 г.



стр. 1

ИНН 7728142469
КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
Р/с 40701810901850001309 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
к/с 3010181020000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра альтернативных инвестиций

На основании Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 г.



Вх 0904/2
от 09.04.2024

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ SYS2520725822 ОТ 24.01.2024 Г.

г. Москва

«05» апреля 2024 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИП-страхование Давовой Ольги Александровны (ОГРНИП), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-ДАП-71SYS2520725822/27156434 от «23» января 2024 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 г., с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 к договору страхования имущества № SYS2520725822 от 24.01.2024 г. о нижеследующем:

1. Изложить п. 3.1. договора страхования в следующей редакции:

«3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующим рискам:

- 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;
- 3.1.2. «Повреждение водой из водопроводных, отопительных, канализационных и противопожарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Кража со взломом, грабёж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;
- 3.1.8. «Терроризм, диверсия» в соответствии с пунктом 4.8. Правил.»

2. Изложить п.5 «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» в следующей редакции:

«5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

- 5.1. Размер страховой премии составляет 204 050.00 (Двести четыре тысячи пятьдесят 00/100) рублей.
- 5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.
- 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
 - 1-ый взнос в размере 204 050.00 руб. – единовременным платежом до «25» января 2024 г.;
 - 2-ой взнос в размере 110 770.00 руб. – единовременным платежом до «12» апреля 2024 г.»

- 3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания.
- 4. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- 5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.
- 6. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение, Страхователь подтверждает участие нижеуказанных страховых представителей в процессе заключения Договора страхования в САО «РЕСО-Гарантия»:

Агент / представитель страховщика Давова Ольга Александровна Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)	Код: 27156434
--	---------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
САО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 117105, город Москва, Нагорный проезд,
д. 6 стр. 9, этаж 3, комната 1
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710045520
КПП 772601001
ОГРН 1027700042413
Р/с № 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 044525993
Корр.счет № 30101810200000000593

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми
клиентами Дирекции продаж ВИП-страхование

Давова О.А./
На основании Доверенности № РГ-Д-ДАП-
71SYS2520725822/27156434 от «23» января 2024 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32,
стр. 1
Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32,
стр. 1

ИНН 7728142469
КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
Р/с № 40701810901850001309 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525993
к/с 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра альтернативных инвестиций

Антипов Н.Н./
На основании Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 г.



Поэтажные планы



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 Мариинского 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.И. 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 заключения 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 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: Свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица, Свидетельства 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

7

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, сбои 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.

8

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 podobных 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: Свидательства о государственной регистрации в качестве юридического лица, Свидательства 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,



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

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


В.В. Багрянцев

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


А.В. Фролов



ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770601001
 123112, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ
 Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, 13 этаж, офис 47
 info@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64
 от 27.11.2024 № 71



СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектами недвижимого имущества с кадастровыми номерами 77:01:0003051:4244, 77:01:0003051:4245 и 77:01:0003051:4246, расположенными по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д.19, стр.10, на основании Договора № А16/АИ/533 от 30.01.2024 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ».

В таблице 1 приведены данные по доходной части по состоянию на 27.11.2024г.

Таблица 1. - Доход от сдачи помещений в аренду по состоянию на 27 ноября 2024г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

Арендатор	Номер/дата договора	Размер арендуемой площади, кв. м	Срок аренды, мес.	Ежемесячная арендная плата, руб., с НДС
ОАО «Российские железные дороги»	4553729 от 20.10.2021	2 999	39	10 699 982,15

В таблице 2 приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 27.11.2024г.

Таблица 2. – Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы	236 237,23
	Электроэнергия	176 692,87
	Водоснабжение и водоотведение	10 336,03
	Тепловая энергия/ Потери ТЭ	37 336,07
	Вывоз ТКО	11 872,25
2	Эксплуатационные расходы	397 095,96
	Уборка прилегающей территории/уборка снега/чистка кровли	61 316,67
	ТО технических средств систем/ТО систем кондиционирования	71 990,00
	Текущий ремонт/ТМЦ	60 120,29
	ФОТ	203 669,00
	Итого без НДС	633 333,18

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендатором, составляет 100 % от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, теплоэнергию, вывоз ТКО.

Условием продления договора аренды по новой ставке является ремонт и замена системы кондиционирования, на что бюджетом на предстоящий год предусмотрены единовременные расходы в сумме 2 800 000, 00 руб. без учёта НДС.

Расходы на страхование в 2024г. составили 314 820,00 руб., без налога (НДС).

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу







К.В. Попова





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "Эф Си Джи" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	10.12.2024 16:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	10.12.2024 17:09 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа