

10 июня 2024 г.

Отчет об оценке №20240610-1

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 июня 2024 г.





Конфиденциально

10 июня 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 №1 от 21 мая 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 июня 2024 г.

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

#### Результаты определения справедливой стоимости

Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:01:0003051:4244	712,8	133 500 000
77:01:0003051:4245	1 071,0	184 300 000
77:01:0003051:4246	1 397,0	265 200 000
<b>Итого</b>	<b>3 180,8</b>	<b>583 000 000</b>

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

*Ваши контактные лица:*

**Сыстерова Наталья**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSystemova@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

<b>Балансодержатель</b>	АО «Развитие»
<b>д.</b>	Дом
<b>долл.</b>	Доллар США
<b>ед. изм.</b>	Единица измерения
<b>Заказчик</b>	ООО «Активо»
<b>Исполнитель</b>	ООО «Эф Си Джи»
<b>ИПЦ</b>	Индекс потребительских цен
<b>КВ</b>	Квартал
<b>кв. м</b>	Квадратный метр
<b>км</b>	Километр
<b>к/у</b>	Коммунальные расходы / платежи / услуги
<b>куб. м</b>	Кубический метр
<b>м</b>	Метр
<b>мм</b>	Миллиметр
<b>млн</b>	Миллион
<b>млрд</b>	Миллиард
<b>МЭР</b>	Министерство экономического развития
<b>НДС</b>	Налог на добавленную стоимость
<b>ОР</b>	Операционные расходы

<b>р-н</b>	Район
<b>руб.</b>	Российский рубль
<b>трлн</b>	Триллион
<b>тыс.</b>	Тысяча
<b>ул.</b>	Улица
<b>Управляющая компания</b>	ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
<b>ФСГС, Росстат</b>	Федеральная служба государственной статистики
<b>чел.</b>	Человек



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ 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
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	18
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	28
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	44
<b>Приложения</b>	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"><li>▶ 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</li></ul>
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"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки</li><li>– участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 10 июня 2024 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 10 июня 2024 г.</li></ul>
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют</li></ul>
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.</li><li>▶ 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.</li><li>▶ 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.</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов.</li></ul>



## 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 составляется на бумажном носителе



## Информация о федеральных стандартах оценки

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

## Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи/аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи/аренды объектов сравнения
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком, были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ Расчет арендной платы за земельный участок проводился из следующих допущений: ставка аренды в размере 1,5% от кадастровой стоимости, площадь участка составляет 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) 469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00

Страница 10 из 105

Financial

Consulting

Group



## 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"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
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"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>



Основание для проведения оценщиком оценки	▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, №02022024/18 от «02» февраля 2024 г. и Задание на оценку №1 от 21 мая 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 №20240610-1 от 10 июня 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	▶ Объекты недвижимости в составе: <ul style="list-style-type: none"><li>– 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,</li><li>– 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,</li><li>– 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</li></ul>
Дата оценки	▶ 10 июня 2024 г.
Дата осмотра Объекта оценки	▶ 06 июня 2024 г.
Результат затратного подхода к оценке	▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат сравнительного подхода к оценке	▶ 543 570 000 руб. без НДС
Результат доходного подхода к оценке	▶ 622 070 000 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 583 000 000 (Пятьсот восемьдесят три миллиона) 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



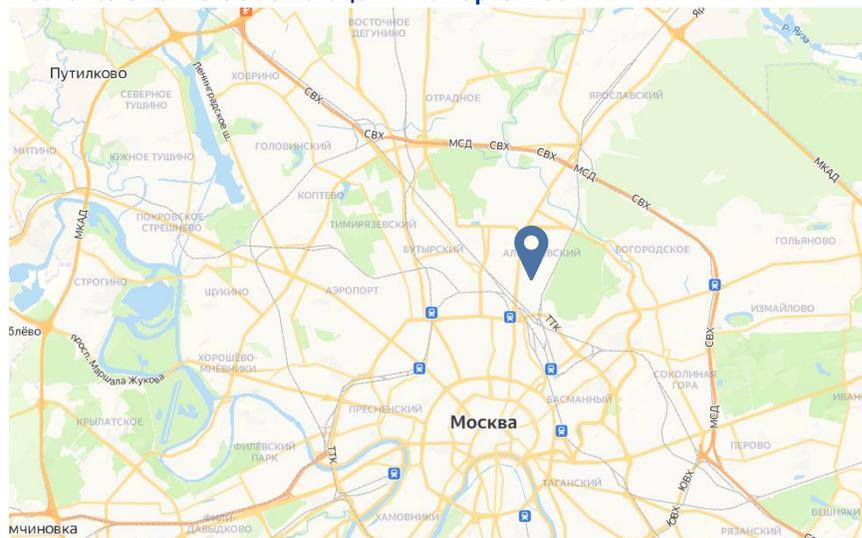
	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а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



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

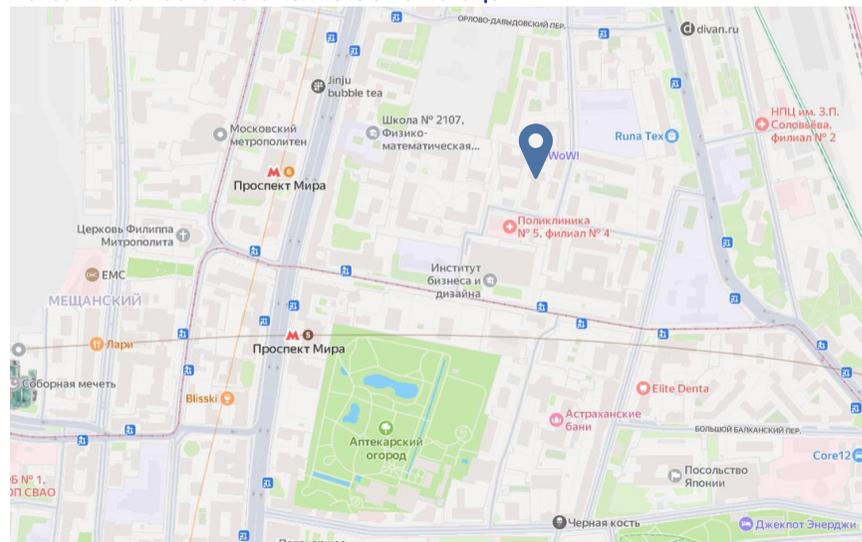
## Описание Объекта оценки

### 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
  - 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.
- ▶ Уведомление об индексации арендной платы
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 2

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc

Страница 15 из 105

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 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 16 из 105

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
  - 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.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ <b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	28
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	44
<b>Приложения</b>	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%	5,5%	4,2%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	14,9%	10,4%	8,1%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	10,3%	7,1%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

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

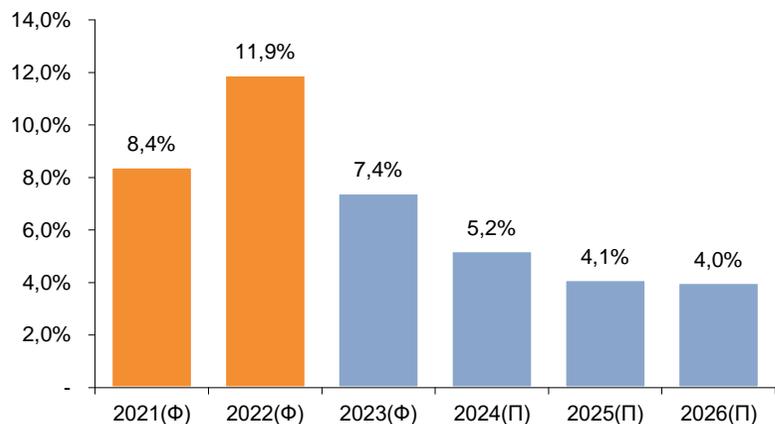
#### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного фактор. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 г. (+4,5% г/г)
- Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года
- Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г
- Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA
- Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г

- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре
- В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.
- Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет
- По данным ЦБ РФ, оперативная статистика свидетельствует о продолжении роста российской экономики, несмотря на некоторое замедление его темпов в конце 2023 года. Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года
- Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы рост в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г
- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г)
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее
- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее

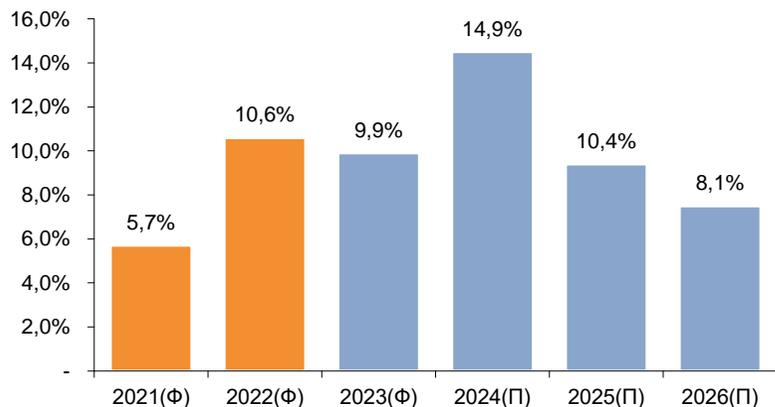


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ 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

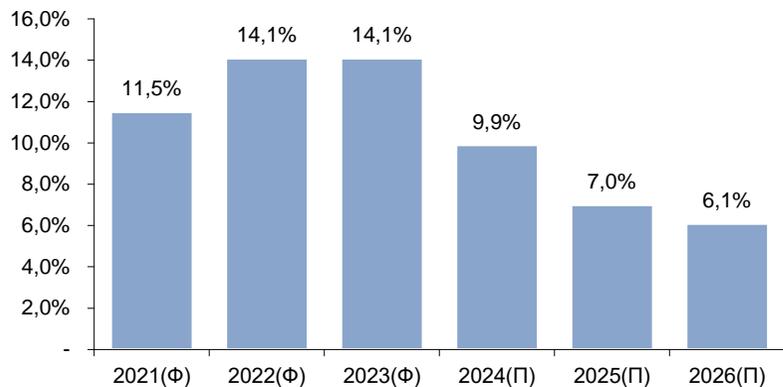
- ▶ По данным ЦБ РФ, инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 г. и останется на этом уровне далее за период с 23 по 31 марта 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 14,9%. В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,23%
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 год до 14,9% годовых, на 2025 год до 10,4% годовых, на 2026 год до 8,1% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых

### Платежный баланс

- ▶ По данным Банка России, немного меньший дефицит будет наблюдаться с консолидированного бюджета в 2024 году — 1,3% ВВП. По прогнозам аналитиков в 2025 и 2026 гг. дефицит консолидированного бюджета сократится до 1,0% ВВП
- ▶ Профицит счета текущих операций в апреле 2024 года составил 6,6 млрд долларов США против 16,0 млрд долларов США в марте 2024 года. Его уменьшение обусловлено сокращением профицита торгового баланса в силу снижения экспорта после его высокого уровня в марте
- ▶ В январе — апреле 2024 года профицит счета текущих операций увеличился до 31,7 млрд долларов США с 15,6 млрд долл. США в соответствующем периоде 2023 года. Наиболее значимыми факторами увеличения профицита являются опережающее снижение импорта и уменьшение дефицита баланса инвестиционных доходов
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились на 5,1 млрд долл. США после роста на 17,7 млрд долларов США месяцем ранее преимущественно в части прочих инвестиций. Это близко к значениям января – февраля 2024 года
- ▶ Внешние обязательства увеличились на 1,3 млрд долл. США (сократились на 1,6 млрд долл. США в марте 2024 г.). Это первое увеличение в этом году, и оно связано с ростом обязательств по прочим инвестициям и реинвестированными доходами нерезидентов от ранее сделанных иностранных инвестиций
- ▶ Резервные активы увеличились на 2,0 млрд долл. США (сократились на 4,0 млрд долл. США в марте 2024 г.). В основном это отражает снижение объемов операций по сделкам «валютный своп» после их временного увеличения в марте с целью сглаживания волатильности ставок внутреннего денежного рынка по иностранной валюте

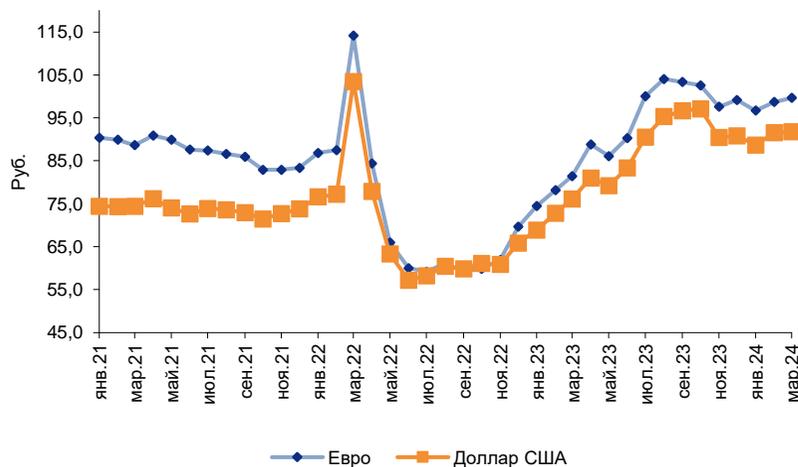


### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ В марте 2024 г. снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 г.). Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 руб.
- ▶ Рост реальных денежных доходов по итогам 1 кв. 2024 г. составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню 2 летней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года
- ▶ Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 1 кв. 2024 г. внесли оплата труда наемных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г)

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в марте 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 0,2% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара в марте 2024 г. равнялся 91,76 руб. (против 91,5 руб. в декабре 2023 г.)
- ▶ Средний номинальный курс евро в марте 2024 г. укрепился на 0,9% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 99,6 руб. (против 98,7 руб. в феврале 2024 г.)
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. — 92,9 рублей за долл., на 2025 г. — 95,9 рублей за долл., на 2026 г. — 98,0 рублей за долл. (пересмотр на 1,9–3,2% с мартовского опроса)

**В большинстве отраслей российской экономики за 1 кв. 2024 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса**

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 21 из 105



## Анализ рынка Объекта оценки (4/9)

### Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

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

#### Основная информация

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

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc

Страница 22 из 105

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
- ▶ Объем купленных и арендованных площадей за первые 3 мес. заметно ниже аналогичного периода прошлого года. При этом, по нашим прогнозам, серьезной коррекции объема сделок по итогам года не предполагается, во второй половине 2024 г. ожидается оживление деловой активности и заключение ряда ключевых сделок

*Предложение*

- ▶ По данным компании Nikoliers, в 1 кв. 2024 г. введен в эксплуатацию после реконструкции МФК «Парк Легенд» офисной площадью 45,2 тыс. кв. м.
- ▶ В связи с низким объемом строительства двух предшествующих лет площадь введенных офисов за первые три месяца на 68% больше объема аналогичного периода прошлого года и более чем в два раза выше объема 1 кв. 2022 г.
- ▶ После корректировок планов ввода, по прогнозам компании Nikoliers, до конца года ожидается еще порядка 580 тыс. кв. м новых офисных площадей. Это будет наибольшее значение по завершеному строительству на офисном рынке Москвы за девять лет. Такой объем нового строительства связан с завершением крупных проектов, начатых несколько лет назад, — 36% объема приходится на офисную составляющую МФК Moscow Towers
- ▶ К тому же уже не первый год офисный девелопмент поддерживают жилые застройщики, стимулом для которых остается программа льгот по созданию мест приложения труда. В текущем году 29% офисного строительства представлено объектами, строящимися благодаря этой программе. В прошлом году порядка 18% объема нового строительства пришлось на подобные проекты

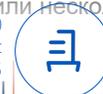
*Динамика вакантности*

- ▶ По данным компании Nikoliers, в 1 кв. 2024 г. уровень вакантности в классе А снизился на 0,8 п.п. Подобную динамику обеспечили высокая востребованность качественных офисов и отсутствие объектов класса А в новом строительстве за рассматриваемый период. Тенденцию к сокращению вакантности в классе А будет поддерживать высокая доля договоров предварительной аренды и продажи — на начало года в объектах нового строительства на 2024 г. доступно к покупке или в аренду всего 29%
- ▶ В классе В+/- наблюдается рост вакантности на 1 п.п., который обеспечили несколько крупных блоков, вышедшие в рынок после

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
b7469256-b858-4560-b1ed-090c4dd948dc

Страница 24 из 105

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (7/9)

Средневзешенные ставки аренды в разрезе делового района				
Район	Ставка, руб./кв. м/год		Ставка, руб./кв. м/год	
	класс А	Вакансия, %	класс В	Вакансия, %
Бульварное кольцо (ЦДР)	39 828	4,9%	33 258	8,9%
Садовое кольцо				
СК Юг	33 823	9,3%	25 841	9,5%
СК Запад	43 252	10,0%	29 542	11,7%
СК Север	35 148	8,1%	24 305	3,6%
СК Восток	27 202	20,4%	26 070	39,3%
ТТК				
ТТК Юг	–	–	16 962	5,6%
ТТК Запад	35 548	8,6%	28 312	3,6%
ТТК Север	38 249	11,4%	20 671	9,3%
ТТК Восток	27 539	5,3%	20 818	4,0%
ММДЦ Москва–Сити	45 092	3,8%	18 918	4,6%
ТТК–МКАД				
Север	18 500	21,7%	17 723	4,7%
Северо–Запад	38 201	7,5%	17 428	7,8%
Запад	38 163	1,6%	20 479	9,6%
Юг	-	-	19 403	7,3%
Юго–Запад	23 216	5,9%	16 152	6,1%
Восток	14 637	31,3%	12 783	5,0%
За МКАД				
Химки	10 276	19,8%	9 356	13,8%
Запад	17 892	29,0%	10 622	6,8%
Новая Москва	14 432	28,0%	11 754	3,8%

Источник: NF Group, 1 квартал 2024 г., Рынок офисной недвижимости

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

### Коммерческие условия

- ▶ Незначительное снижение ставки аренды в классе А по площадям в экспозиции связано с вымыванием с рынка качественного предложения по более высоким ставкам и преобладанием в текущей структуре вакансии недорогих лотов без отделки или в менее востребованных районах за пределами МКАД. При этом в классе В+/-, напротив, ставка демонстрирует рост на 3,9%
- ▶ На фоне дефицита крупных консолидированных блоков освобождаемые площади от 1 000 кв. м в классе В предлагаются по более высоким ставкам. Станет ли это трендом или окажется временным фактором волатильности, будет понятно на более длительном горизонте — во второй половине года

### Рынок продаж офисных помещений

- ▶ По данным компании Nikoliers, в структуре сделок продажи офисов в 1 кв. 2024 г. преобладают сделки во введенных в эксплуатацию зданиях — 81% объема купленных площадей. Такая структура спроса связана с заключением нескольких крупных сделок в существующих зданиях класса В+/- компаниями сферы торговли, производства, а также IT-сектора
- ▶ Ввиду небольшого размера лотов к покупке в строящихся объектах, доля приобретения офисов на стадии строительства составляет только 19% от объема спроса. Всего за первые три месяца покупатели приобрели 16 тыс. кв. м преимущественно мелкими лотами до 150 кв. м. Основной интерес к таким объектам проявляют частные инвесторы, а также компании из сферы профессиональных услуг, торговли и медицины

### Спрос

- ▶ По данным компании Nikoliers, по итогам 1 кв. 2024 г. в структуре сделок продолжается рост спроса на приобретение офисов: на долю сделок купли-продажи приходится 32% (84 тыс. кв. м) от общего объема. За последние восемь лет это наибольшее значение. Такой объем обусловлен сохраняющимся спросом на покупку площадей в объектах нового строительства и заключением крупных сделок на вторичном рынке

- ▶ Всего сумма сделок аренды и покупки офисов за первые 3 мес. 2024 г. составила 266 тыс. кв. м

### Тенденции и прогнозы офисного рынка

- ▶ На фоне растущих затрат на отделку и, как следствие, низкого спроса на подобные объекты, арендодатели, базово предлагающие помещения shell & core, предоставляют дополнительные опции в виде отделки под арендатора. Такие варианты будут все больше распространены среди собственников офисов shell & core
- ▶ Консолидация офисов и активный рост крупных компаний по-прежнему будут поддерживать спрос на блоки площадью более 5 тыс. кв. м при малом количестве таких вариантов
- ▶ На фоне более сдержанного спроса в начале 2024 г., можно ожидать незначительного роста вакансии, который скорректируется к концу года. По итогам 2024 г. уровень вакантности будет ниже итогового значения 2023 г.
- ▶ На фоне дефицита качественного предложения и незначительной коррекции спроса вниз, среднерыночная ставка аренды сохранит рост на уровне инфляции. При этом динамика изменения ставок аренды будет различаться в зависимости от сегмента. Так, в классе А в ключевых деловых локациях Москвы ожидается годовой рост на уровне 7–10%, в менее востребованных объектах и районах города рост не превысит ожидаемый уровень инфляции

Передача через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
67469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc

Страница 25 из 105

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (8/9)

### Предложения о продаже офисных особняков между Садовым кольцом и ТТК

Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на объявление
1-й Кожевнический переулок, 8	2 563,0	430 000 000	167 772	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300979533">https://www.cian.ru/sale/commercial/300979533</a>
1-й Троицкий переулок, 12к5	2 973,0	1 050 000 000	353 179	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288232830">https://www.cian.ru/sale/commercial/288232830</a>
2-й Крутицкий переулок, 18С1	1 695,0	450 000 000	265 487	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300096750">https://www.cian.ru/sale/commercial/300096750</a>
Андроньевская площадь, 4С1	1 942,0	650 000 000	334 706	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/293070930">https://www.cian.ru/sale/commercial/293070930</a>
Бауманская улица, 58/25С1	1 244,0	519 999 998	418 006	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298601435">https://www.cian.ru/sale/commercial/298601435</a>
Большая Серпуховская улица, 62К2	1 140,0	440 000 000	385 965	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270730676">https://www.cian.ru/sale/commercial/270730676</a>
Большой Дровяной переулок, 8С1	4 418,5	2 187 157 500	495 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302155636">https://www.cian.ru/sale/commercial/302155636</a>
Большой Предтеченский переулок, 22	1 750,0	1 200 000 000	685 714	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302915526">https://www.cian.ru/sale/commercial/302915526</a>
Воронцовская улица, 7С2	1 110,1	169 552 000	152 736	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300061483">https://www.cian.ru/sale/commercial/300061483</a>
Воронцовский переулок, 5/7	1 082,0	299 000 000	276 340	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298474608">https://www.cian.ru/sale/commercial/298474608</a>
Делегатская улица, 7С1	3 633,0	2 158 002 000	594 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/293436835">https://www.cian.ru/sale/commercial/293436835</a>
Денисовский переулок, 30С1	1 033,4	280 000 000	270 950	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/301269025">https://www.cian.ru/sale/commercial/301269025</a>
Дербеневская улица, 20	1 784,0	350 000 000	196 188	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/301211163">https://www.cian.ru/sale/commercial/301211163</a>
Доброслободская улица, 8С4	1 157,0	450 000 000	388 937	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302992756">https://www.cian.ru/sale/commercial/302992756</a>
Дубининская улица, 45	4 231,0	780 000 000	184 354	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260145378">https://www.cian.ru/sale/commercial/260145378</a>
Известковый переулок, 5С2	1 639,0	932 757 998	569 102	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288942911">https://www.cian.ru/sale/commercial/288942911</a>
Институтский переулок, 2/1	3 893,0	458 525 490	117 782	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/297527866">https://www.cian.ru/sale/commercial/297527866</a>
Костомаровский переулок, 2	2 630,0	1 194 299 600	454 106	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288943020">https://www.cian.ru/sale/commercial/288943020</a>
Крутицкая улица, 9С1	1 291,0	245 000 000	189 775	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275728464">https://www.cian.ru/sale/commercial/275728464</a>
Малая Андроньевская улица, 15	1 204,0	150 000 000	124 585	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/295386402">https://www.cian.ru/sale/commercial/295386402</a>
Марксистская улица, 14/16С1	1 735,0	893 755 000	515 133	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289376596">https://www.cian.ru/sale/commercial/289376596</a>
Николаямская улица, 38С2	1 874,0	342 000 000	182 497	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302163800">https://www.cian.ru/sale/commercial/302163800</a>
Николаямская улица, 49С1	1 847,4	350 000 000	189 455	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302574718">https://www.cian.ru/sale/commercial/302574718</a>
Новая Басманная улица, 14С4	1 550,2	370 000 000	238 679	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300974748">https://www.cian.ru/sale/commercial/300974748</a>
переулок Токмаков, 5С1	3 950,5	1 500 000 000	379 699	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283138264">https://www.cian.ru/sale/commercial/283138264</a>
переулок Чернышевского, 8С1	1 100,0	610 000 000	554 545	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/301013256">https://www.cian.ru/sale/commercial/301013256</a>
проспект Мира, 16С2	3 928,0	1 050 000 000	267 312	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/293070863">https://www.cian.ru/sale/commercial/293070863</a>
Старая Басманная улица, 22	1 082,0	230 000 000	212 569	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/301267706">https://www.cian.ru/sale/commercial/301267706</a>
Старая Басманная улица, 38/2С1	1 365,0	380 000 000	278 388	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302353781">https://www.cian.ru/sale/commercial/302353781</a>
Таганская улица, 13С8	1 069,7	250 000 000	233 710	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302913996">https://www.cian.ru/sale/commercial/302913996</a>
Троицкая улица, 17С1	2 669,6	543 000 000	203 401	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300379362">https://www.cian.ru/sale/commercial/300379362</a>
улица Александра Солженицына, 31С1	1 265,9	222 000 000	175 369	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/301228665">https://www.cian.ru/sale/commercial/301228665</a>
улица Гиляровского, 10С1	1 217,0	292 000 000	239 934	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/3012291580">https://www.cian.ru/sale/commercial/3012291580</a>

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Директ 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc

Страница 26 из 105

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (9/9)

### Предложения о продаже офисных особняков между Садовым кольцом и ТТК (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на объявление
улица Плющиха, 10	2 757,0	950 000 000	344 577	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/299205147">https://www.cian.ru/sale/commercial/299205147</a>
улица Сергея Радонежского, 13С1	1 302,0	390 000 000	299 539	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280850032">https://www.cian.ru/sale/commercial/280850032</a>
улица Серпуховский Вал, 21к2	2 475,1	660 000 000	266 656	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298976075">https://www.cian.ru/sale/commercial/298976075</a>
улица Шаболовка, 58	1 097,0	250 000 000	227 894	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/295117339">https://www.cian.ru/sale/commercial/295117339</a>
улица Щипок, 4С1	5 827,0	1 200 000 000	205 938	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302899214">https://www.cian.ru/sale/commercial/302899214</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>117 782</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>685 714</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>306 315</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

В ходе проведенного анализа предложений о продаже ОСЗ (особняков) между Садовым кольцом и ТТК были сделаны следующие выводы:

- Минимальное значение составило 117 782 руб./кв. м
- Максимальное значение – 685 714 руб./кв. м
- Среднее значение – 306 615 88 руб./кв. м

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 27 из 105

Financial  
Consulting  
Group



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	18
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология оценки</b>	29
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	33
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	34
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	44
<b>Приложения</b>	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 результат взаимодействия спроса и предложения на рынке объекта оценки и принуждения к совершению сделки в пользу 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

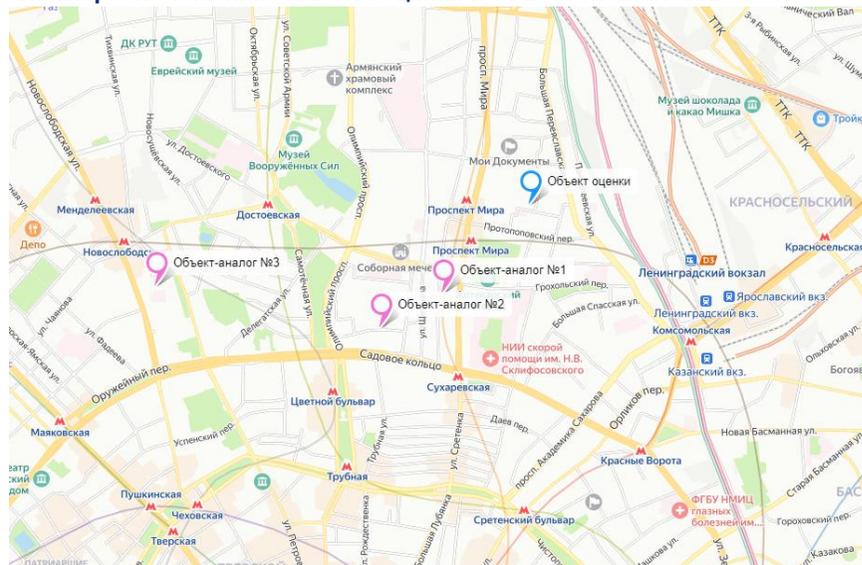
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному 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 коммерческой недвижимости (согласно разделу «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
  - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
  - Доходный подход – метод дисконтированных денежных потоков



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

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

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

Объект-аналог №2: г. Москва, Троицкая ул., 17с1

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

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

## Краткая характеристика Объекта-оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	г. Москва, ул. Гиляровского, 10с1	г. Москва, Троицкая ул., 17с1	г. Москва, Долгоруковская ул., 34С2
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально
<b>Общая площадь, кв. м</b>	712,8	1 218,0	2 669,6	2 196,7
<b>Тип объекта</b>	офисное помещение	офисный особняк	офисное помещение	офисный особняк
<b>Наличие статуса объекта культурного наследия</b>	выявленный объект культурного наследия	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Этаж расположения</b>	подвал, 1-2 этажи, мансарда	цоколь, 1-4 этажи, мансарда	подвал, цоколь, 1-5 этажи, мансарда	1-4 этажи
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	организованная	организованная
<b>Уровень отделки</b>	стандарт	стандарт	стандартная отделка, требующая косметического ремонта	стандартная отделка, требующая косметического ремонта
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Год постройки / год реконструкции</b>	1901-1917 / 2005	1917 / 2008	1901 / 1996	1914 / 2012
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		292 000 000	543 000 000	540 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		239 737	203 401	245 823
<b>Контакты</b>		7 495 258-52-23 Century 21 Street Realty	7 (495) 646-13-46 OF RU	7 (903) 169-55-15 АН Гермес Реалти
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_m._prospekt_mira_2206561944">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_m._prospekt_mira_2206561944</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2669_m_3550453532">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2669_m_3550453532</a>	<a href="https://zdanie-moskva.ru/properties/944789">https://zdanie-moskva.ru/properties/944789</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (3/7)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

## Расчет стоимости Объекта-оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>239 737</b>	<b>203 401</b>	<b>245 823</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	отсутствуют	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,0%)	(9,0%)	(9,0%)
<b>Местоположение</b>	г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	г. Москва, ул. Гиляровского, 10с1	г. Москва, Троицкая ул., 17с1	г. Москва, Долгоруковская ул., 34С2
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Удаленность от метро</b>	м. Проспект Мира (600 м, 7 мин. пути пешком)	м. Сухаревская (530 м, 6 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>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	712,8	1 218,0	2 669,6	2 196,7
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		6,0%	15,0%	13,0%
<b>Тип объекта</b>	офисное помещение	офисный особняк	офисное помещение	офисный особняк
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		(4,8%)	-	(4,8%)
<b>Наличие статуса объекта культурного наследия</b>	выявленный объект культурного наследия	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие статуса объекта культурного наследия, %</i>		(3,0%)	(3,0%)	(3,0%)
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	60,8	-	232,2	-
Площадь цоколя, кв. м	-	195,0	208,3	-
Площадь 1-го и верхних этажей, кв. м	652,0	935,0	1 735,7	2 196,7
Площадь мансарды, кв. м	-	88,0	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		1,0%	-	(1,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

493.4  
Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc

Страница 36 из 105

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	стихийная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки, %		-	(9,1%)	(9,1%)
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Год постройки / год реконструкции	1901-1917 / 2005	1917 / 2008	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, %		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>215 681</b>	<b>191 438</b>	<b>210 064</b>
Уровень отделки	стандарт	стандарт	стандартная отделка, требующая косметического ремонта	стандартная отделка, требующая косметического ремонта
Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м		-	-	6 617
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>215 681</b>	<b>191 438</b>	<b>216 681</b>
Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %		14,8%	29,1%	33,6%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,513	0,261	0,226
<b>Удельное значение, руб./кв. м с НДС</b>		<b>209 582</b>		
<b>Удельное значение, руб./кв. м без НДС</b>		<b>174 651</b>		

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	174 651	-	-	-	-	174 651	124 490 000
77:01:0003051:4245	1 071,0		(4,3%)	(4,0%)	-	-	160 407	171 800 000
77:01:0003051:4246	1 397,0		(7,0%)	(4,7%)	10,0%	6 831	177 011	247 280 000
<b>Итого</b>	<b>3 180,8</b>							<b>543 570 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, т.к. передаваемые права, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны – права собственности на здание (помещение)
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют сопоставимые с Объектом оценки условия
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, т.к. объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника СРК-2023 («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», под ред. Яскевича Е. Е., 2023 г., стр. 111). Диапазон скидки на торг при продаже офисных объектов в Москве составляет от 9% до 11%, а среднее значение – 10,0%
- ▶ 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 – 9%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9%

### 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 №1 и №2 расположены на 1-й линии застройки улиц, а объект-аналог №3 – внутриквартально. Согласно данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 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
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объект-аналог №2 являются встроенным офисным помещением, 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:  $(1/1,05-1)*100\%$



# 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	1 218,0	2 669,6	2 196,7
Удельная цена	0,76	0,72	0,66	0,68
<b>Корректировка, %</b>		<b>6,0%</b>	<b>15,0%</b>	<b>13,0%</b>

Источник: анализ Исполнителя

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	712,8	1 218,0	2 669,6	2 196,7
Площадь подвала, кв. м	60,8	-	232,2	-
Площадь цоколя, кв. м	-	195,0	208,3	-
Площадь 1-го и верхних этажей, кв. м	652,0	935,0	1 735,7	2 196,7
Площадь мансарды, кв. м	-	88,0	493,4	-
Доля помещений в подвале	0,09	0,00	0,09	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,16	0,08	0,00
Доля помещений на 1-м и на верхних этажах	0,91	0,77	0,65	1,00
Доля помещений мансарды	0,00	0,07	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	0,98	0,97	1,00
<b>Корректировка, %</b>		<b>1,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>-1,0%</b>

Источник: анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на различных этажах, следовательно необходимо применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 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
- $K_{\text{ан}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога

- ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,84 (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 / тип парковки:** Объект оценки и объект-аналог №1 имеют сопоставимый тип парковки – стихийная парковка, а объекты-аналоги №2 и №3 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). Отношение удельной цены объекта офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене аналогичных объектов со стихийной парковкой составляет коэффициент 1,10
- ▶ Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 округленно составила минус 9,1%, рассчитанная следующим образом:  $(1/1,10-1)*100\%$
- ▶ **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 объекты-аналоги №1 и №2 имеют сопоставимый уровень отделки – «стандарт», а объект-аналог №3 имеет стандартную отделку, требующую косметического ремонта, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2024 г., стр. 63)
- ▶ Таким образом, корректировка для объекта-аналога №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 (=  $13\,333 \text{ руб./кв. м} * 0,49$ )





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	%	17,31%	расчет в Приложении 10
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб./год</b>	<b>1 023 559</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

## Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

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

## Определение величины расходов на страхование

- Величина затрат на страхование имущества определялась на основе данных Договора №SYS2520725822 от 24.01.2024 г. Таким образом, затраты на страхование составили 204 050 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	10.06.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,2%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. в год, без НДС	84 191 040	47 054 718	87 727 064	91 236 146	94 885 592	98 681 016	102 628 256
Арендные платежи (постоянная часть)	84 191 040	47 054 718	87 727 064	91 236 146	94 885 592	98 681 016	102 628 256
Потери от недозагрузки, %		6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
Действительный валовый доход, руб./год без НДС	78 760 718	44 019 689	82 068 668	85 351 415	88 765 471	92 316 090	96 008 734
Операционные расходы, руб./год	13 633 200	7 619 600	13 866 400	14 097 800	14 338 500	14 588 800	14 849 100
Эксплуатационные расходы	3 536 953	1 976 817	3 685 505	3 832 925	3 986 242	4 145 692	4 311 519
Налог на имущество	6 798 803	3 799 879	6 798 803	6 798 803	6 798 803	6 798 803	6 798 803
Арендная плата за земельный участок	1 282 213	716 634	1 282 213	1 282 213	1 282 213	1 282 213	1 282 213
Резерв на замещение	1 023 559	572 071	1 066 549	1 109 211	1 153 579	1 199 722	1 247 711
Страхование	204 050	114 044	212 620	221 125	229 970	239 169	248 735
Вознаграждение управляющей компании	787 607	440 197	820 687	853 514	887 655	923 161	960 087
Чистый операционный доход, руб., без НДС		36 400 089	68 202 268	71 253 615	74 426 971	77 727 290	81 159 634
Ставка дисконтирования, %		17,31%	17,31%	17,31%	17,31%	17,31%	17,31%
Ставка капитализации, %							10,0%
Период дисконтирования		0,28	1,06	2,06	3,06	4,06	4,56
Фактор текущей стоимости		0,9564	0,8445	0,7199	0,6137	0,5232	0,4830
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		34 812 130	57 596 316	51 295 817	45 675 632	40 663 702	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							230 043 596
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							811 596 339
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							392 024 354
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>							<b>622 070 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет ставок дисконтирования и капитализации

- ▶ Расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 10
- ▶ Ставка капитализации принималась к расчету по данным компании Nikolliers (аналитический отчет «Рынок инвестиций. Москва. 1 кв. 2024 г.»). Ставка капитализации для офисной недвижимости в г. Москве составляет от 9,5% до 10,5%. К расчету принято значение на уровне среднего значения – 10%

## 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: **622 070 тыс. руб. без НДС**

	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	18
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	28
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Результаты оценки справедливой стоимости</b>	45
<b>Приложения</b>	46



## Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	543 570 000	0,5	
Доходный	622 070 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС</b>			<b>583 000 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:01:0003051:4244	712,8	133 500 000
77:01:0003051:4245	1 071,0	184 300 000
77:01:0003051:4246	1 397,0	265 200 000
<b>Итого</b>	<b>3 180,8</b>	<b>583 000 000</b>

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: **583 000 000 (Пятьсот восемьдесят три миллиона) 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
<b>Приложения</b>	
1. Полисы страхования ответственности	47
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	48
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	49
4. Фотографии Объекта оценки	50
5. Информация из сети Интернет	54
6. Дополнительные материалы и расчеты   Расчет ставки дисконтирования	65
7. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> 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	<b>ООО "Эф Си Джи"</b> 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. 206, 209

<b>ПОЛИС №0991R/776/40862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> 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	<b>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич</b> 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.	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г. Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности 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 / описка / 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 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
 bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc

Страница 47 из 105





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**

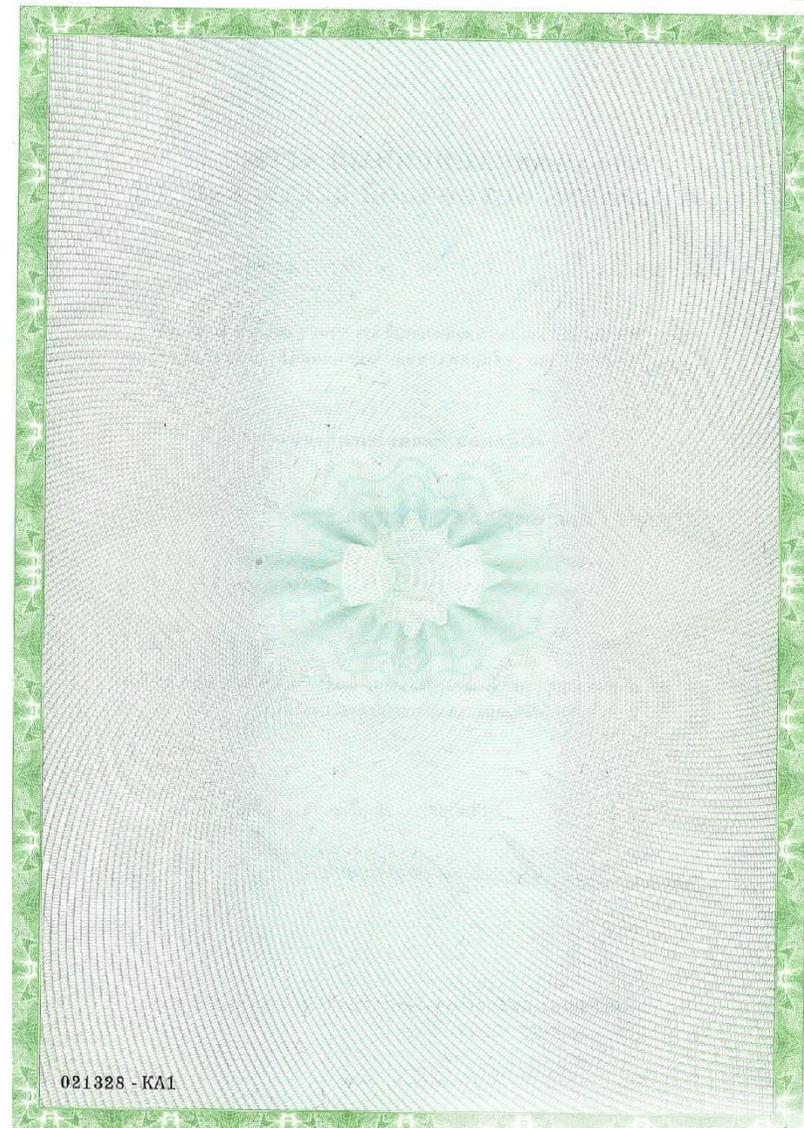


Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc

Страница 48 из 105

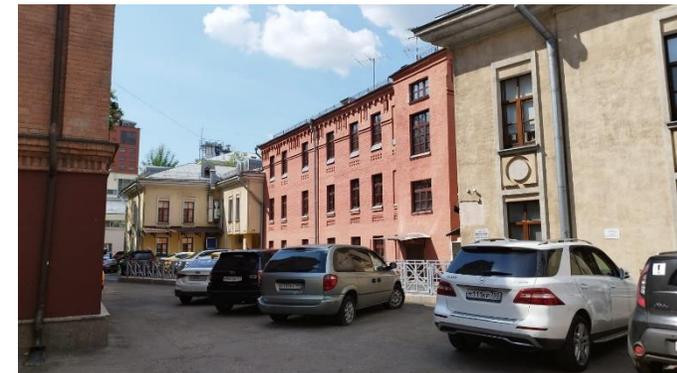
Financial  
Consulting  
Group



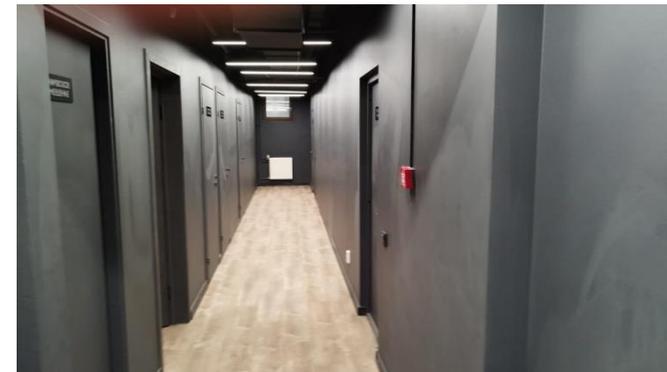


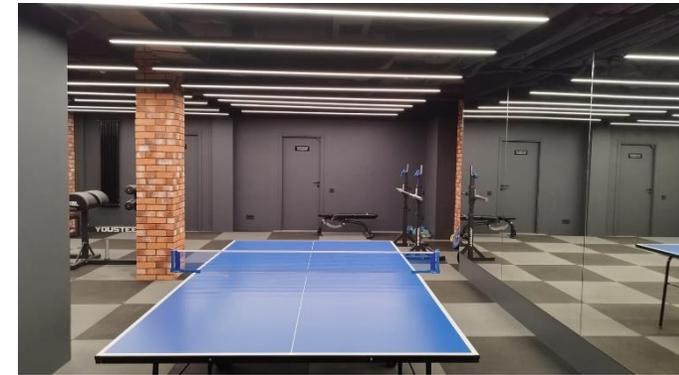
Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 49 из 105











## Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

← Excel ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru Продажа здания м. Проспект Мира в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Главная > > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

### Продажа здания м. Проспект Мира

292 000 000 ₽ ▾  
239 934 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

8 958 752-66-73

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Century 21 Street Realty  
Компания  
На Авито с апреля 2014 🏆  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**О помещении**

Общая площадь: 1217 м²      Планировка: кабинетная  
Этаж: 1      Тип сделки: продажа  
Отделка: офисная

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

📍 Проходимость объекта      📍 Возможные конкуренты  
📍 Пешая доступность      📍 Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

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

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 54 из 105





## Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

www.avito.ru Продам здание, 2669 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Avito EQ Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, метро

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

### Продам здание, 2669 м²

543 000 000 ₽   
 203 447 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

8 967 524-38-18

Написать сообщение   
 Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?   
 Когда можно посмотреть?

OF RU   
 Компания   
 На Авито с марта 2019

Подписаться на продавца

**О здании**

Общая площадь: 2669 м² Тип сделки: продажа   
 Отделка: офисная

**Отчёт о бизнес-потенциале**

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

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00   
 bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc   
 Страница 56 из 105



## Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

← ⓘ ↻ 🛡️ www.avito.ru Продам здание, 2669 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

• Грубая 11-15 мин. Показать карту

## 543 000 000 ₽

203 447 ₽ за м²

8 967 524-38-18

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

OF RU Компания  
На Авито с марта 2019 🌟

Подписаться на продавца

### Описание

Предлагается на продажу нежилое, отдельно-стоящее здание (за исключением помещения 192.4 м² на 3 этаже и 191.9 м² на 4 этаже) расположенное 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.

Общая площадь здания : 3053.9 м²  
Продаваемая площадь лота : 2669.6 м²  
В собственности третьих лиц : 384.3 м²

Наземная площадь лота : 2437.4 м²  
Наземная без лестниц : 2249.5 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 : эксплуатации административного здания

Земельный участок : 134 м²  
Вид права : аренда до 2002 года  
ВРИ : размещения прочих гаражей, эксплуатации открытой гостевой автостоянки на 10 м/м

Земельный участок : 110 м²  
Вид права : аренда до 2002 года  
ВРИ : эксплуатации временной открытой автостоянки на 10 м/мест

- Год постройки : 1901
- Год реконструкции : 1996
- Наружные стены : кирпичные
- Перекрытия : железобетон
- Пассажирские лифты : 2 шт.
- Наземная парковка : 20 м/м
- Мощность электричества : 600 кВт

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

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 57 из 105

## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

zdanie-moskva.ru Долгоруковская улица, 34с2 - 2196,00 кв.м. - Продажа здания, ОСЗ, особняка - Продажа зданий в Москве - Гермес Реалти

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

• 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
4	Коммерческое здание	Москва

[Все характеристики](#)

Описание Характеристики Вопросы и ответы 0

Описание: Долгоруковская улица, 34с2 - 2196,00 кв.м. - Продажа здания, ОСЗ, особняка  
Продажа здания 2196 м2 м. Новослободская в ЦАО.

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

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 58 из 105



## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

zdanie-moskva.ru Долгоруковская улица, 34с2 - 2196,00 кв.м. - Продажа здания, ОСЗ, особняка - Продажа зданий в Москве - Гермес Реалти

HERMES REALTY КАТАЛОГ ЗДАНИЙ Искать предложения или категории Найти Избранное 0

Все характеристики

Описание Характеристики Вопросы и ответы 0

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

Продажа здания 2196 м2 м. Новослободская в ЦАО.

**Описание:** Предлагается в продажу отдельно стоящее здание Бизнес-Центр Долгоруковская-34.

Четырехэтажное здание общей площадью 2197 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.

Скрыть

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

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc

Страница 59 из 105

Financial  
Consulting  
Group





1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2023 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
<b>Крупные города</b>										
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)	
Екатеринбург	3-5 (6)	6-7 (6,5)	5-8 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)	
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)	
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)	
Новосибирск	3-5 (6)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)	
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	9-12 (11)	
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	
<b>Среднее по крупным городам</b>	<b>4,2</b>	<b>6,9</b>	<b>5,6</b>	<b>8,7</b>	<b>5,4</b>	<b>9,4</b>	<b>6,6</b>	<b>10,7</b>	<b>10,4</b>	
<b>Средние города</b>										
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)	
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)	
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)	
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)	
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)	
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)	
<b>Среднее по средним городам</b>	<b>4,9</b>	<b>8,6</b>	<b>5,8</b>	<b>9,7</b>	<b>6,1</b>	<b>10,2</b>	<b>7,1</b>	<b>11,2</b>	<b>11,8</b>	
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>										
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)	

Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.



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/Класс	A	B	C
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1.</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
<b>1.2.</b>	<b>Торговые помещения:</b>			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
<b>1.3.</b>	<b>Производственно – складские помещения:</b>			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
<b>2</b>	<b>Санкт-Петербург</b>			
<b>2.1.</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
<b>2.2.</b>	<b>Торговые помещения:</b>			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
<b>2.3.</b>	<b>Производственно – складские помещения:</b>			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Производственно – складские помещения:</b>			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 15% 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 ОП	Переменные ОП
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		Водооснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрознашиваемых элементов недвижимости

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых



Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.)**

- **Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.**

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости<sup>1</sup> по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

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

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,17	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,01	1,10	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телатники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,04	1,55	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,20	3,64	2,31
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,17	3,56	2,26
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,07	1,20	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,14	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,05	1,12	1,08
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,10	1,06
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,15	1,74	1,41
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,08	1,61	1,32
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,07	1,30	1,18
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,05	1,18	1,11
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,16	1,30	1,22

Примечание:

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

2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3456-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na->



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

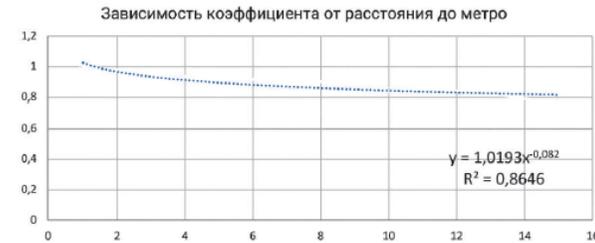
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД	1,04	1,02	1,06
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, являющихся объектами культурного значения, к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, не являющихся таковыми	0,97	0,90	1,05

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

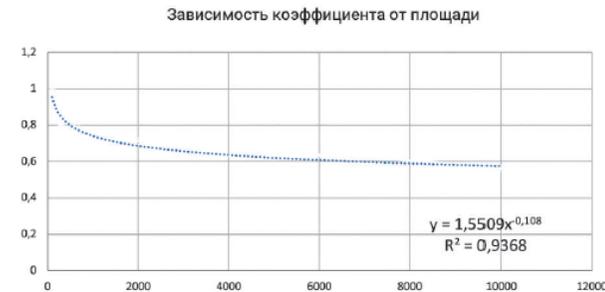


\* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

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



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	<a href="https://mir-rem.ru/otdelka-ofisov/">https://mir-rem.ru/otdelka-ofisov/</a>	3 000	3 100
		<a href="http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/">http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/</a>	3 000	
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	3 300	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профили, шпателька, потолок «Армстронг», сантехника, дверные блоки	<a href="http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	3 900	4 600
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	4 900	
		<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	5 000	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профили, шпателька, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, «теплый пол», различного рода электро-кабели и прочее обустройство, и оборудование	<a href="http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	8 900	10 667
		<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	11 100	
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	12 000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпателька, потолок «Армстронг», гипсокартон, профили, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	<a href="http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/">http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/</a>	6 000	7 033
		<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	8 200	
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	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	<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	4 300	3 517	3 100	6 617
		<a href="http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html">http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html</a>	3 250			
		<a href="http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-ndvizhimosti/">http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-ndvizhimosti/</a>	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	<a href="http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-ndvizhimosti/">http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-ndvizhimosti/</a>	5 600	5 300	4 600	9 900
		<a href="https://alpa.pro">https://alpa.pro</a>	4 800			
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	5 500			
		<a href="http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	10 900			
3	Люкс (эксклюзивный ремонт)	<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	9 800	12 567	10 667	23 233
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	17 000			
		<a href="http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	10 900			
4	Стандартный капитальный ремонт	<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	8 000	9 833	7 033	16 867
		<a href="http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-ndvizhimosti/">http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-ndvizhimosti/</a>	12 500			
		<a href="https://alpa.pro">https://alpa.pro</a>	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 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 64 из 105



**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 12,14%

► 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 4,05%

► 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	Категория риска				
		1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	-				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
<b>Несистематический риск</b>						
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				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>0,13%</b>				

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
<b>Среднее значение</b>		<b>1,00%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 65 из 105



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,31%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	12,14%
Премия за специфический риск	0,13%
Премия за низкую ликвидность	4,05%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>17,31%</b>

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 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:		
Район присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Российская 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	Подвал № 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 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 объекте недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	5502, образованном трех помещений, расположенных: 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 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



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	
26.01.2024г; № КУВН-001/2024-26067009		Всего листов выписки: 14	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы 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 ОУЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469 данные отсутствуют Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Шестнадцати", № 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 должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела: 4	
26.01.2024г; № КУВН-001/2024-26067009		Всего листов выписки: 14	
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 залогом и о договоре управления залогом, 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	Ипотека		
	дата государственной регистрации:	28.03.2023 17:22:24	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003051:4244-77:051/2023-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские 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	
		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 осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



полное наименование должности

инициалы, фамилия



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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 14	
26.01.2024г. № КУВН/401/2024-26067009	
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 отпелении 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

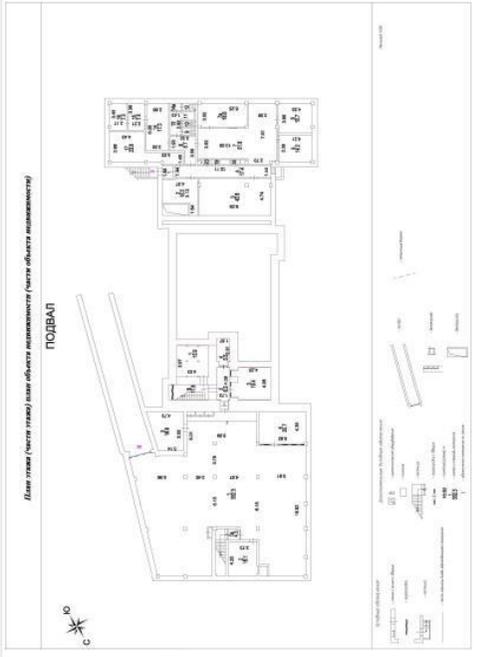
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны, имеющие право подписывать документы в Едином государственном реестре недвижимости, кадастра и картографии. Регистрационный номер: 77:06.2023.09.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия	

Раздел 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
Всего листов выписки: 14	
26.01.2024г. № КУВН/401/2024-26067009	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4244	
Номер этажа (этажей): 0	

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



Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны, имеющие право подписывать документы в Едином государственном реестре недвижимости, кадастра и картографии. Регистрационный номер: 77:06.2023.09.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия	



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 выписки: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009	Номер этажа (этажей): 1
Кладовый номер: 77:01:0003051:4244	

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 14

Лист № 2 раздела 8

Всего листов выписки: 4

26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009

Кладовый номер: 77:01:0003051:4244

Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1:200

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
С Сертификатом электронной подписи  
Владельца, Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
Действителен с 27.06.2023 по 10.09.2024

Лист 8

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

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 14

Лист № 3 раздела 8

Всего листов выписки: 4

26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009

Кладовый номер: 77:01:0003051:4244

Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1:200

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
С Сертификатом электронной подписи  
Владельца, Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
Действителен с 27.06.2023 по 10.09.2024



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

Лист 9

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

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

3 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

<p style="font-size: x-small;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИВВФАРМ/СВЗД/ЭТ/КС/С/С/С/42198 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 10.09.2024</p>	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ ИМенование должности	инициалы, фамилия

Лист 10

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

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

ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

<p style="font-size: x-small;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИВВФАРМ/СВЗД/ЭТ/КС/С/С/42198 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 10.09.2024</p>	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ ИМенование должности	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	

Лист № 6 раздела 8

Всего листов раздела 8: 8

Всего листов выписки: 14

Всего разделов: 4

26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009

Кладовый номер: 77:01:0003051:4244

Номер этажа (этажей): 0

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМенование, ВОЗРАСТНОСТЬ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С Сертификатом, удостоверяющим личность владельца помещения в Едином государственном реестре недвижимости (картотеке)

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	

Лист № 7 раздела 8

Всего листов раздела 8: 8

Всего листов выписки: 14

Всего разделов: 4

26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26067009

Кладовый номер: 77:01:0003051:4244

Номер этажа (этажей): 0

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМенование, ВОЗРАСТНОСТЬ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С Сертификатом, удостоверяющим личность владельца помещения в Едином государственном реестре недвижимости (картотеке)

Датасоздание: 27.06.2023 по 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
 bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
 Страница 72 из 105





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

Финансово-политическая 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		Лист 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 14
26.01.2024; № КУВН/001/2024-26154595		
Кадастровый номер:	77:01:0003051:4245	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003051	
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2022	
Ранок присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Росайская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	
Штат:	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.:	114460479,63	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003051:1056	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003050:3605; 77:01:0003051:3846; 77:01:0003051:3847; 77:01:0003051:3848; 77:01:0003051:3849; 77:01:0003051:3850; 77:01:0003051:3851; 77:01:0003051:3852; 77:01:0003051:3853; 77:01:0003051:3854; 77:01:0003051:3855; 77:01:0003051:3856; 77:01:0003051:3857; 77:01:0003051:3858; 77:01:0003051:3859; 77:01:0003051:3860; 77:01:0003051:3861; 77:01:0003051:3862; 77:01:0003051:3863; 77:01:0003051:3864; 77:01:0003051:3865; 77:01:0003051:3866; 77:01:0003051:3867	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	

полное наименование, должность		инициалы, фамилия
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГИЯ ИВАНОВИЧА СЕРГЕЕВИЧА РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024		

Лист 2

Помещение		Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 14
26.01.2024; № КУВН/001/2024-26154595		
Кадастровый номер:	77:01:0003051:4245	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		
Сведения о кадастровом номере:	5502, образованном 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
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГИЯ ИВАНОВИЧА СЕРГЕЕВИЧА РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024		

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 74 из 105



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

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		
26.01.2024г; № КУВН-001/2024-26154595			
Кадстровый номер: 77:01:0003051:4245			
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владельца инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Активо Шестнадцать", 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>2.1 Общия долевая собственность</p> <p>77:01:0003051:4245-77:051/2024-5</p> <p>25.01.2024 19:34:38</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p> <p>4</p>	<p>4.1 Доверительное Управление</p> <p>25.01.2024 19:34:38</p> <p>77:01:0003051:4245-77:051/2024-6</p> <p>Срок действия с 18.03.2021 по 31.03.2036</p> <p>ОУЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ". ИНН: 7728142469</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Шестнадцать", № 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>



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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 облигационной 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>Аренда</p> <p>28.03.2023, 17.18.57</p> <p>77:01:0003051:4245-77:051/2023-2</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>данные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой заключен для управления ипотекой:</p>



полное наименование должности

инициалы, фамилия



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

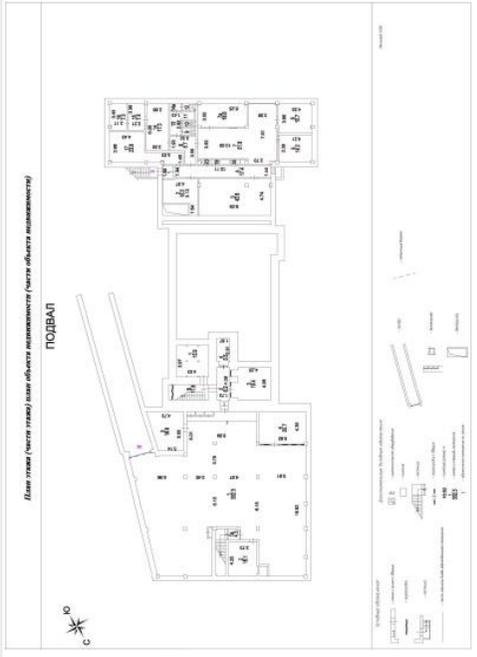
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 4
26.01.2024г. № КУВН/4-001/2024-26154595	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной:	
Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	не зарегистрировано
Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
Сведения о возращении в отпощени 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
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 отпощени объекта недвижимости:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожиной Ирины Александровны БОЛДАКОВОЙ, КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, Деловые центры 4, 7, 06, 2022 от 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ФИМИЛИЯ	

Раздел 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
26.01.2024г. № КУВН/4-001/2024-26154595	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
Номер этажа (этажей): 0	

ПОДВАЛ	
	
Масштаб 1:200	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожиной Ирины Александровны БОЛДАКОВОЙ, КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, Деловые центры 4, 7, 06, 2022 от 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ФИМИЛИЯ	



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 выписки: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	Номер этажа (этажей): 1

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 14

Лист № 2 раздела 8

Всего листов выписки: 4

26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595

Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245

Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1:200

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С Сертификатом, выданным удостоверяющим органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Документ № 27.06.2023 от 10.09.2024.

Лист 8

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

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 14

Лист № 3 раздела 8

Всего листов выписки: 4

26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595

Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245

Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1:200

полное наименование должности

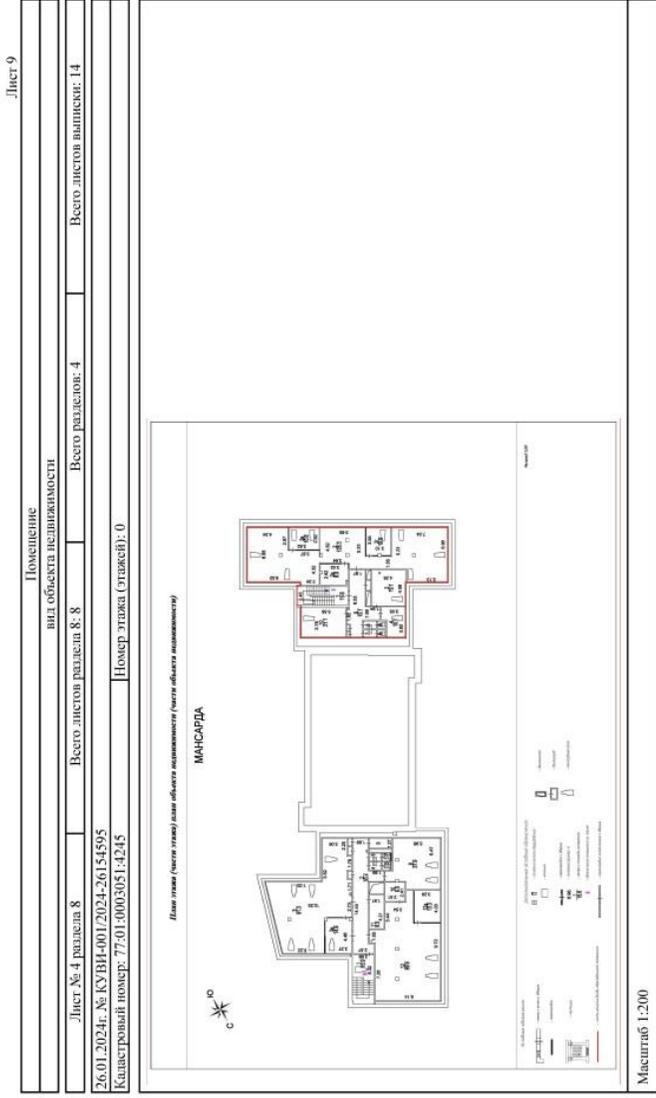
инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С Сертификатом, выданным удостоверяющим органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Документ № 27.06.2023 от 10.09.2024.

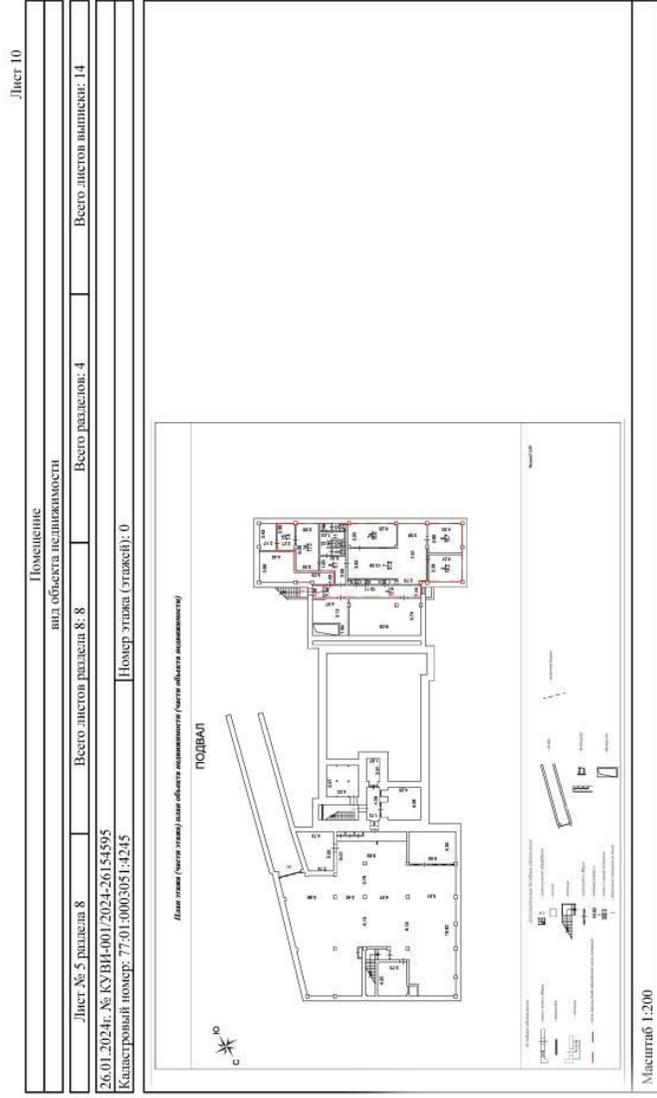
Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 77 из 105



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



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЛОЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
------------------------------	-------------------



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЛОЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
------------------------------	-------------------



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (13/38)

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	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4245	Номер этажа (этажей): 0

Масштаб 1:200

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 12

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

Масштаб 1:200

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
 bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
 Страница 79 из 105



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

Лист 13

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 14
Лист № 8 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 \_\_\_\_\_

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: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26154595	Номер этажа (этажей): 0
Кладовый номер: 77:01:0003051:4245	
Учетный номер части	Описание местоположения части
1	3
2	4
949.4	0 подвал - пом. П комн. 1-4,7,8-14,14а,15,18-20;1 этаж - пом. П комн.1-14,16-19; 2 этаж - пом. П комн. 1-9,9а,10-18; мансарда - пом. П комн. 1,2,2а,2б,2г,4-10, 0 подвал - пом. П комн. 1-4,7,8-14,14а,15,18-20;1 этаж - пом. П комн.1-14,16-19; 2 этаж - пом. П комн. 1-9,9а,10-18; мансарда - пом. П комн. 1,2,2а,2б,2г,4-10, 0 подвал - пом. П комн. 1-4,7,8-14,14а,15,18-20;1 этаж - пом. П комн.1-14,16-19; 2 этаж - пом. П комн. 1-9,9а,10-18; мансарда - пом. П комн. 1,2,2а,2б,2г,4-10, 0 подвал - пом. П комн. 1-4,7,8-14,14а,15,18-20;1 этаж - пом. П комн.1-14,16-19; 2 этаж - пом. П комн. 1-9,9а,10-18; мансарда - пом. П комн. 1,2,2а,2б,2г,4-10
	данные отсутствуют
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	



полное наименование, должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 80 из 105



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

Финансово-политическая 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		Лист 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 14
26.01.2024; № КУВН-001/2024-26173895		
Кадастровый номер:	77:01:0003051:4246	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003051	
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2022	
Район присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Россия/Москва Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	
Штат:	1997	
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.:	14930924.41	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003051:1056	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003050:3605; 77:01:0003051:3846; 77:01:0003051:3847; 77:01:0003051:3848; 77:01:0003051:3849; 77:01:0003051:3850; 77:01:0003051:3851; 77:01:0003051:3852; 77:01:0003051:3853; 77:01:0003051:3854; 77:01:0003051:3855; 77:01:0003051:3856; 77:01:0003051:3857; 77:01:0003051:3858; 77:01:0003051:3859; 77:01:0003051:3860; 77:01:0003051:3861; 77:01:0003051:3862; 77:01:0003051:3863; 77:01:0003051:3864; 77:01:0003051:3865; 77:01:0003051:3866; 77:01:0003051:3867	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения 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 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГИЯ ИВАНОВИЧА ДАВЫДОВА РАССЕЛЕНИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2022 по 19.09.2024			

Помещение		Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 14
26.01.2024; № КУВН-001/2024-26173895		
Кадастровый номер:	77:01:0003051:4246	
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 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; 753-211-2021-12-21	
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 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГИЯ ИВАНОВИЧА ДАВЫДОВА РАССЕЛЕНИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2022 по 19.09.2024			



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

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
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26173895	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владельца инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Активо Шестнадцатая", данные о котором устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов/паев владельцев инвестиционных паев</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 77:01:0003051:4246-77:051/2024-4 25.01.2024 19:34:36</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p> <p>4.1 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</p> <p>ОУЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Шестнадцатая", № 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 ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Стороной, имеющей право на совершение действий в отношении указанного объекта недвижимости:  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2022 по 18.09.2024

полное наименование должника

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 4
26.01.2024г. № КУВН-001/2024-26173895	
Кадастровый номер: 77:01:0003051:4246	
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 договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение объявленной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>Аренда</p> <p>28.03.2023, 17.24:26</p> <p>77:01:0003051:4246-77:051/2023-2</p> <p>Срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2025</p> <p>Открытое акционерное общество "Русские железные дороги", ИНН: 7708503727</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77:051/2023-3</p> <p>Дополнительное соглашение от 22.12.2022 к договору аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77:051/2023-3</p> <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 договор заключен для управления ипотекой:</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Стороной, имеющей право на совершение действий в отношении указанного объекта недвижимости:  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2022 по 18.09.2024

полное наименование должника

инициалы, фамилия



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

Лист 5

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
26.01.2024г. № КУВН/001/2024-26173895			
Кадстровый номер: 77:01:0003051:4246			
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Наименование и полномочия участника:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
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, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

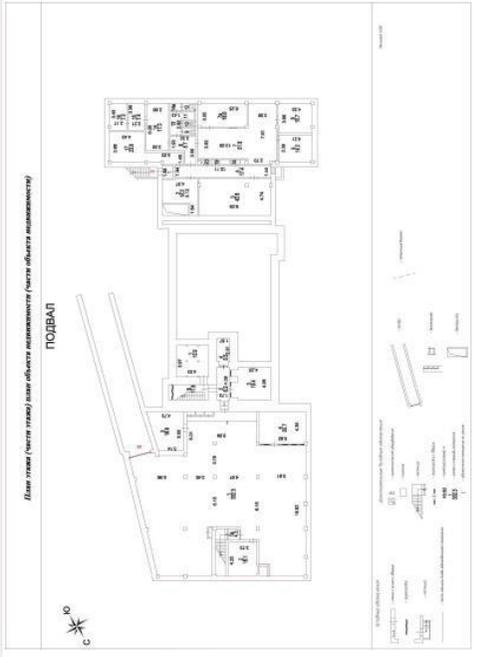
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Наталья Владимировна Юридический отдел государственной регистрации, кадастра и картографии Регистрации, кадастра и картографии Дистанционно с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 8 Лист 6

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

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

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



ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Наталья Владимировна Юридический отдел государственной регистрации, кадастра и картографии Регистрации, кадастра и картографии Дистанционно 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-001/2024-26/73895	
Кладовый номер: 77:01:0003051:4246	Номер этажа (этажей): 1

Лист 7 (часть этажа) для объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)

1 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

<p style="font-size: x-small;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: Илья Сергеевич Сосновский Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Документ № 27.06.2023 от 19.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ  инициалы, фамилия
---	--

Лист 8

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

Лист 8 (часть этажа) для объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)

2 ЭТАЖ

Масштаб 1:200

<p style="font-size: x-small;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: Илья Сергеевич Сосновский Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Документ № 27.06.2023 от 19.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ  инициалы, фамилия
---	--



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

Лист 9

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

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

МАНСАРДА

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-----------------------------	-------------------

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: ИВВФЕРМЧ/СВЗД/27/06/2024/СРС/42198  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Лист 10

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

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

ПОДВАЛ

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-----------------------------	-------------------

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: ИВВФЕРМЧ/СВЗД/27/06/2024/СРС/42198  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024



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	

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	

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

Листы этажа (части этажа) для объекта недвижимости (части объекта недвижимости)  
**МАНСАРДА**

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны, чье согласие удостоверяется в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.05.2018 № 42-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об электронной подписи»» Регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Документ № 27.06.2023 от 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	
Лист № 1 раздела 9	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	0 подвал - пом. III комн. 1.1а,3-4; 1 этаж - пом. III комн. 1.2,2а,3-12,14-25; 2 этаж - пом. III комн. 1-15; 0 мансарда - пом. III комн. 1-3,3а,4-9,12, 0 подвал - пом. III комн. 1.1а,3-4; 1 этаж - пом. III комн. 1.2,2а,3-12,14-25; 2 этаж - пом. III комн. 1-15; 0 мансарда - пом. III комн. 1-3,3а,4-9,12, 0 подвал - пом. III комн. 1.1а,3-4; 1 этаж - пом. III комн. 1.2,2а,3-12,14-25; 2 этаж - пом. III комн. 1-15; 0 мансарда - пом. III комн. 1-3,3а,4-9,12, 0 подвал - пом. III комн. 1.1а,3-4; 1 этаж - пом. III комн. 1.2,2а,3-12,14-25; 2 этаж - пом. III комн. 1-15; 0 мансарда - пом. III комн. 1-3,3а,4-9,12	данные отсутствуют
2			4

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны, чье согласие удостоверяется в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.05.2018 № 42-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об электронной подписи»» Регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Документ № 27.06.2023 от 19.09.2024
ПОЛНОЕ ИМенование, должность	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия

Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
 bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
 Страница 87 из 105



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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagomiy proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3606 f. (495) 956-2980  
mail@resolife.ru www.resolife.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-страхования 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 Протопоповский дом 19 стр. 10 (Кadaстровый 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 Протопоповский дом 19 стр. 10 (Кadaстровый 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 Протопоповский дом 19 стр. 10 (Кadaстровый 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:

1

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

- являясь 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

- являясь 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.

И) 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 мусора 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 Протопоповский 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:

- одновременным 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;

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 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 калькуляций независимого эксперта, составленной на основании или по заказу 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 виде замещения 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 обломков 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 (исполнение 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 по обращению 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 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

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> САО «РЕСО-Гарантия»	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> 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 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc  
Страница 89 из 105  
Financial



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

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







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).

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 (регистрации 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-нуль 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-нуль 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: Свидательства о государственной регистрации в качестве юридического лица, Свидательства о постановке на налоговый учет, Учредительные документы, выписку из ЕГРЮЛ, а также заверенную подписью руководителя и печатью организации копию Протокола о назначении Генерального директора, а также, по запросу Арендатора, представлять иные документы.

3.1.7. Ежемесячно выставлять Арендатору счета на оплату арендной платы.

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

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

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

6

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

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

3.2. Арендодатель вправе:

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

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

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

3.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.14. При использовании Помещения соблюдать правила пожарной безопасности и безопасное состояние электропроводки, не допускать перегрузки электросетей, нести все расходы, связанные с последствиями несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности, нарушением Арендатором состояния электропроводки и перегрузкой электросетей, нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил; действующих на территории Здания и территории Российской Федерации. Назначить ответственным 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: Свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица, Свидетельства о постановке

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

3.4. Арендатор вправе:

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

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

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

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

#### 4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДОДАТЕЛЮ

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

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

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

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

#### 5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

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

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

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

5.3. Переменная часть арендной платы состоит из:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендодателя, указанный в разделе 15 настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

## 6. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

6.1. Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней с даты заключения Договора обязуется перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 15 Договора, обеспечительный платеж в размере равном Основной части арендной платы за 1 (Один) месяц (далее - Обеспечительный платеж). Обеспечительный платеж удерживается Арендодателем в течение срока действия Договора без процентов, как гарантия исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. Сумма Обеспечительного платежа может засчитываться в счет арендной платы за последний и иные месяц/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](http://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](mailto:bvv@rztv-group.ru).

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

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

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

#### 12. НАЛОГОВАЯ ОГОВОРКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

предъявление налоговыми органами требований к Арендатору об уплате налогов,



19

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

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

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

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

### 13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

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

### 14. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

20

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

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

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

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

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

14.8. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Сведения о передаваемых в аренду помещениях.

Приложение № 2 – поэтажный план.

Приложение № 3 – Экспликация.

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

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

Приложение № 6 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

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

### 15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендодатель**  
**АО «Развитие»**

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

Генеральный директор

  
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



Передан через Диадок 10.06.2024 09:41 GMT+03:00  
bf469256-b858-4560-bfed-090c4dd948dc

Страница 103 из 105





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](mailto:info@aktivo.ru)  
 тел./факс +7(495) 150-64-64  
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 07.06.2024 № 58

**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 пассивым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ».

В таблице 1 приведены данные по доходной части по состоянию на 07.06.2024г.

**Таблица 1. - Доход от сдачи помещений в аренду по состоянию на 07 июня 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	8 928 000,00

В таблице 2 приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 07.06.2024г.

**Таблица 2. – Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы**

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	<b>Коммунальные расходы</b>	<b>246 554,31</b>
	Электроснабжение	160 263,72
	Водоснабжение и водоотведение	9 127,88
	Теплоэнергия	65 377,96
	Вывоз ТКО	11 784,76
2	<b>Эксплуатационные расходы</b>	<b>294 748,06</b>
	Уборка прилегающей территории/уборка снега/чистка кровли	35 475,00
	ТО технических средств	25 000,00
	Текущий ремонт/ТМЦ	38 274,91
	ФОТ	195 996,25
<b>Итого без НДС</b>		<b>541 300,37</b>

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

Заместитель генерального директора  
по коммерции и маркетингу



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	10.06.2024 09:41 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	10.06.2024 16:03 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа