



ЛЛ·КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8411/0225

об оценке рыночной (справедливой) стоимости нежилых помещений
и права аренды на земельный участок, расположенных по адресу:
Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10

Дата оценки:
21 февраля 2025 г.

Дата составления отчета:
21 февраля 2025 г.

Заказчик:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 1 от 12 февраля 2025 г. к договору № Р-44/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «20» февраля 2024 г., заключенный между Заказчиком – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости нежилых помещений и права аренды на земельный участок, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, для определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ».

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

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

Рыночная (справедливой) стоимость нежилых помещений и права аренды на земельный участок, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, по состоянию на 21 февраля 2025 г. составила без учета НДС:

619 469 167 (Шестьсот девятнадцать миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей

Рыночная (справедливая) стоимость каждого помещения приведена в Таблице №1 настоящего Отчета.

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П. Ю.

Оценщик

Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

21 февраля 2025 г.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества

№ п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без учета НДС
1	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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	246 252 000	205 210 000
2	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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	169 688 000	141 406 667
3	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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	327 423 000	272 852 500
-	ИТОГО	743 363 000	619 469 167

Оценщик

Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

21 февраля 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	11
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	11
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	12
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	13
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
13.3 Осмотр объекта оценки.....	14
13.4 Прочие источники информации	14
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
14.1 Имущественные права	14
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	14
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	17
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	18
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	18
14.7 Описание местоположения	18
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	22
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	27
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	27

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28
16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	30
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	33
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода	33
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода	34
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	35
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	36
18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	37
18.1 Описание методики оценки.....	37
18.2 Выбор единиц сравнения.....	37
18.3 Выбор объектов-аналогов.....	37
18.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.....	48
19. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	53
19.1 Описание методики оценки.....	53
19.2 Определение арендных платежей	53
19.3 Определение чистого операционного дохода	53
19.4 Определение ставки капитализации	55
19.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу.	55
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	57
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	57
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	58
20.3 Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.....	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	179

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	21 февраля 2025 г.
Порядковый номер отчета	8411/0225

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку № 1 от 12 февраля 2025 г. к договору № Р-44/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «20» февраля 2024 г.
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Нежилые помещения и права аренды на земельный участок, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	Объект оценки: объекты недвижимости в составе: <ol style="list-style-type: none"> Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 071 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003051:4245, местоположение: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10; 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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10; 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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10.
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
	Характеристики принимаются на основе выписки ЕГРН и других документов, предоставленных Заказчиком.
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
	Право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал»
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Доверительное управление и аренда.
2	Цель оценки
	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка
1.	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
2.	Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI).
3.	ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
4.	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
5.	Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
	Рыночная (справедливая) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.
4.2	Предпосылки стоимости
	Рыночная (справедливая) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.
5	Дата оценки
	Дата подписания Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора М-01-063898
6-7	Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
	<ul style="list-style-type: none"> • Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. • Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. • Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. • Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. • В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. • Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

	<ul style="list-style-type: none"> Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаaniem на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях. Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий и иной информации, предоставленной Заказчиком. Оценка проводится без учета обременения объекта оценки арендой. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ
	Отсутствуют
9	Форма составления отчета об оценке
	Отчет передается Заказчику в форме электронного документа. Отчет должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя Исполнителя, или уполномоченным им лицом.
10	Прочая информация
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.
10.2	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
	Отсутствует
10.3	Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
	Отсутствуют
10.4	Форма представления итоговой стоимости
	Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.
10.5	Специфические требования к отчету об оценке
	Отсутствуют
10.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
	Отсутствует
10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
	Отсутствует

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Струкова Ирина Юрьевна
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
ИНН	672208309466
СНИЛС	153-771-910 79
Номер контактного телефона оценщика	(495)729-65-82
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035705-1 от 26.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №043334-2 от 23.08.2024 г. Оценка бизнеса – №044008-3 от 11.09.2024 г.
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) рег. № 0732 от 03.07.2015 г., выдан Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования Московский финансово-юридический университет МФЮА».
Категория / сертификация	Категория: Оценщик (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 503/2024/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Струкова Ирина Юрьевна. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 14.12.2024 г. по 13.12.2025 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков. Регистрационный № 009619 от 31 августа 2015 г. ОГРН: 1207700240813; ИНН: 9701159733.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №1/22 от 01.02.2022 г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струкова И.Ю.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»)
ОГРН	1027739292283 от 1 октября 2002 г.
Дата государственной регистрации	26.09.1996 г.
Местонахождение	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002 г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	Полис № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:

- 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
- 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
- 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
- 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
- 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
- 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
 - 3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

Приведены в Разделе №3 настоящего Отчета – «Информация, содержащаяся в Задании на оценку».

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

Отсутствуют.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

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

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

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

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

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

- Выписки из ЕГРН, в кол-ве 4 шт.;
- Договор аренды нежилого помещения № 4553729 от 20 октября 2021 г. с Дополнительными соглашениями к нему;
- Договор аренды земельного участка № М-01-063898 от 31.01.2025 г.;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий и иной информации, предоставленной Заказчиком. Данный факт отражен в Задании на оценку и согласован с Заказчиком.

13.4 Прочие источники информации

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

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

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал».

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»)
ОГРН	1027739292283 от 1 октября 2002 г.
Дата государственной регистрации	26.09.1996 г.
Местонахождение	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН (приведена в Приложении к настоящему Отчету).

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Доверительное управление и аренда.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком. Согласно заданию на оценку, оценка проводится без учета обременения объекта оценки арендой.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки: объекты недвижимости в составе:

1. 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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10;
2. 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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10;
3. 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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10.

Объекты оценки представляет собой встроенные офисные помещения. Состояние отделки можно охарактеризовать как «стандартная отделка».

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая здание, в котором расположены помещения

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0003051:1056	https://lk1map.roscadasters.com/map
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, переулок Протопоповский, дом 19, строение 10	https://lk1map.roscadasters.com/map
Год постройки здания	1917 г.	https://lk1map.roscadasters.com/map
Общая площадь, кв. м	3 215,1	https://lk1map.roscadasters.com/map
Количество этажей в здании	4, том числе 1 подземный	https://lk1map.roscadasters.com/map
Кадастровая стоимость, руб.	480 858 683,11	https://lk1map.roscadasters.com/map

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая оцениваемые помещения

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Наличие отдельного входа	Качество отделки	Текущее назначение
1	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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	1 071,00	подвал - 255,60 кв. м, 1 этаж - 565,90 кв. м, мансарда - 249,50 кв. м	Имеется	Стандартная отделка	Офисное
2	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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	712,80	подвал - 60,80 кв. м, 1 этаж - 652,00 кв. м	Имеется	Стандартная отделка	Офисное
3	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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	1 397,00	подвал - 398,30 кв. м, 1 этаж - 681,3 кв. м, мансарда - 317,4 кв. м	Имеется	715,7 кв. м - стандартная отделка, 681,30 кв. м - улучшенная отделка	Офисное
-	ИТОГО	3 180,80	-	-	-	-

Источник: Выписки из ЕГРН, данные заказчика

Сведения о земельном участке

Таблица 5. Сведения о земельном участке

Показатель	Характеристики	Источник информации
Объект права	Земельный участок	Выписка из ЕГРН
Вид права	Право аренды	Договор аренды земельного участка
Кадастровый номер	77:01:0003051:4272	Выписка из ЕГРН
Адрес	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	Выписка из ЕГРН
Площадь земельного участка, кв. м	2 368	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	Деловое управление (4.1)	Выписка из ЕГРН

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Показатель	Характеристики	Источник информации
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	248 549 897,6	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru
Объекты недвижимости на участке	77:01:0003051:1056, 77:01:0003051:3904	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 6. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Есть	Визуальный осмотр
Наличие охраны	Есть	Визуальный осмотр
Парковка (наземная)	Организованная	Визуальный осмотр

Фотографии объекта оценки



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к настоящему Отчету.

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Состояние отделки можно охарактеризовать как «стандартная отделка». Общее техническое состояние здания – удовлетворительное.

Физический износ

В соответствии с укрупненной шкалой физический износ объекта оценки может быть определен на уровне от 21% до 40 %.

Характеристика технического состояния – «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии».

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Таблица 7. Укрупненная шкала физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки используется по своему прямому назначению – как офисные помещения.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

В распоряжение Оценщика не была предоставлена информация о балансовой стоимости Объекта оценки. Данный факт не оказывает влияния на стоимость объекта.

14.7 Описание местоположения

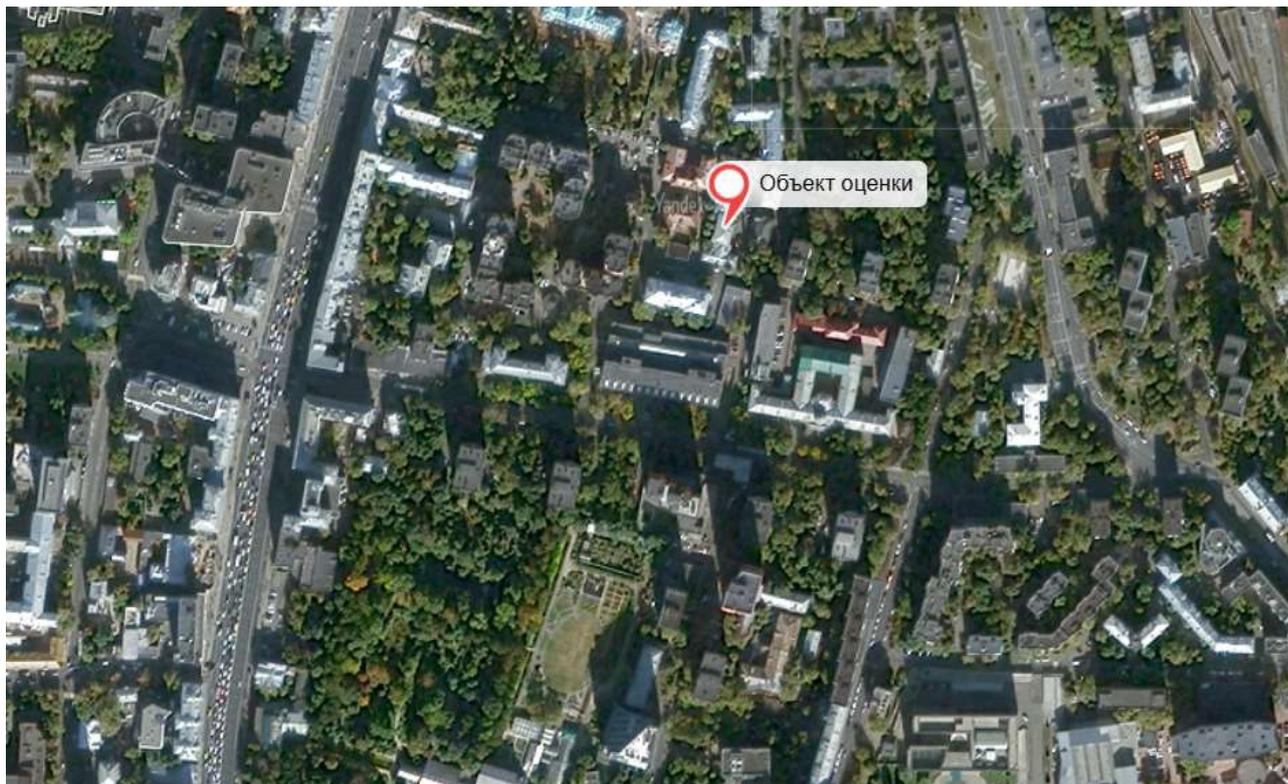
Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10.

Характеристики местоположения

Таблица 8. Основные характеристики местоположения

Показатель	Значение	Источник информации
Город	г. Москва	Выписки из ЕГРН
Район	Мещанский	Яндекс карты
Ближайшая станция метро	м. Проспект Мира	Яндекс карты
Удаленность от ближайшей станции метро	7 минут пешком	Яндекс карты
Окружение оцениваемого объекта	Объект расположен в зоне коммерческой и жилой застройки	Осмотр объекта оценки

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

Выводы

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной и пешеходной доступностью и является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является использование в качестве объекта офисного назначения.

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

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

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

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

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на февраль 2025 г.¹

Ниже представлен прогноз основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 6,8% (+0,8 п.п. к декабрьскому опросу), на 2026 год – изменен менее существенно, до 4,6% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году и несколько повысили на 2026 год. Медианный прогноз на 2025 год – 20,5% годовых (-0,8 п.п.), на 2026 год – 15,0% годовых (+0,4 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,4% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах несколько повышены, в 2026 году – без изменений: 1,6% (+0,1 п.п.), 1,7% и 2,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также немного повышена – 1,9% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,9% (+11,7% в декабре).

Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2026–2027 годы (на 0,1 п.п.). Они ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 2,9% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы почти на всем горизонте. Они ожидают роста на 12,5% (+0,9 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году и до 7,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,3% в 2025 году и на 2,5% в год в 2026 и 2027 годах. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,4% выше, чем в 2021 году (в декабре – на 28,3%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2025 году – 1,2% ВВП (в декабре – 1,1%). Прогнозы на 2026 и 2027 годы не изменились – 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогноз заметно пересмотрен вниз – до 458 млрд долл. в 2025 году (-17 млрд долл.), 463 млрд долл. в 2026 году (-17 млрд долл.), 472 млрд долл. в 2027 году (-10 млрд долл.). Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

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

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также понижены, но менее заметно, чем для экспорта – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 390 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз пересмотрен вверх на всем прогнозном горизонте. Аналитики ожидают средний курс на уровне 104,7 рублей за долл. в 2025 году, 108,8 рублей за долл. в 2026 году и 110,4 рублей за долл. в 2027 году (в 2025–2027 годах рубль слабее на 2,6-4,6% по сравнению с декабрьским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2026 годах нефть марки Brent будет стоить 75 долл. за баррель. В 2027 году цена снизится до 72 долл. за баррель.

Рисунок 1. Показатели февраль 2025 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/ оценка***)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,8 (6,0)	4,6 (4,5)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,5	9,2 (8,2)	5,4 (5,0)	4,3 (4,2)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,5 (21,3)	15,0 (14,6)	10,4 (10,4)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,9 (3,8)	1,6 (1,5)	1,7 (1,7)	2,0 (1,9)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,4 (2,4)	2,6 (2,6)	2,7 (2,8)	2,9 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	17,6 (17,5)	12,5 (11,6)	8,0 (7,6)	7,1 (7,1)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7 (-1,7)	-1,2 (-1,1)	-1,0 (-1,0)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	460	458 (475)	463 (480)	472 (482)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	380 (382)	390 (395)	399 (401)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	104,7 (102,0)	108,8 (104,0)	110,4 (106,6)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	75 (75)	75 (75)	72 (72)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	106,3 (106,2)	108,0 (107,8)	109,8 (109,8)	111,9 (111,7)
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,4 (8,4)	3,3 (3,1)	2,5 (2,7)	2,5 (2,9)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	117,7 (117,6)	121,3 (121,3)	124,3 (124,7)	127,4 (128,3)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	85	77 (90)	75 (94)	73 (90)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,0 (6,4-9,0)	
Долгосрочный рост ВВП (% г/г)	Медиана	1,9 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3 (1,2-2,3)	

* В скобках — результаты опроса в декабре 2024 года.

** В 2024 году: для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены на нефть марки Brent — факт; для экспорта, импорта и торгового баланса — предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы и баланса консолидированного бюджета — оценки участников опроса.

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

Даты проведения опроса: 31 января – 4 февраля 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении г. Москва, январь-ноябрь 2024 г.²

Рисунок 2. Основные социальные и экономические показатели

	Ноябрь 2024 г.	В % к		Январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.	Справочно:		Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.
		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	119,0	107,8	115,2	131,8 ²⁾	108,1 ²⁾	117,9 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	21 871,4	93,9	106,0	104,1	17,3 ²⁾	92,2 ²⁾	12,2 ²⁾
обрабатывающие производства	1 120 531,9	114,7	111,4	109,9	122,5 ²⁾	95,7 ²⁾	107,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	112 153,3	112,1	118,3	110,4	112,1 ²⁾	115,9 ²⁾	114,8 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	24 749,1	126,8	111,0	114,5	113,3 ²⁾	80,4 ²⁾	108,3 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	203 354,1	110,8	108,9	97,9	111,5 ³⁾	95,4 ³⁾	114,5 ³⁾

² <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-ноябре%202024%20года»>.pdf

	Ноябрь 2024 г.	В % к		Январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.	Справочно:		Январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.
		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.		ноябрь 2023 г. в % к		
					ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	380,9	60,8	48,8	74,9	78,0	111,3	97,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	676 404,2	102,1	100,5	105,4	116,5	98,8	106,0
Оборот общественного питания, млн рублей	58 004,4	104,9	97,6	109,3	117,0	92,6	118,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	353 869,1	102,5	95,4	105,2	116,7	96,8	115,2
Индекс потребительских цен, %	x	109,4	101,3	109,0	107,7	101,4	105,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	13,0	56,7	96,4	x	78,7	98,6	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	151 623,4	111,8	104,0	115,9	117,9	106,9	109,1
реальная, %	x	102,1	103,5	106,4	110,7	106,3	103,4

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-ноябре%202024%20года»>.pdf

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

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

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

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – нежилые помещения офисного назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва, между СК и ТТК.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

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

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Источники информации об интервалах цен и значений ценообразующих факторов:

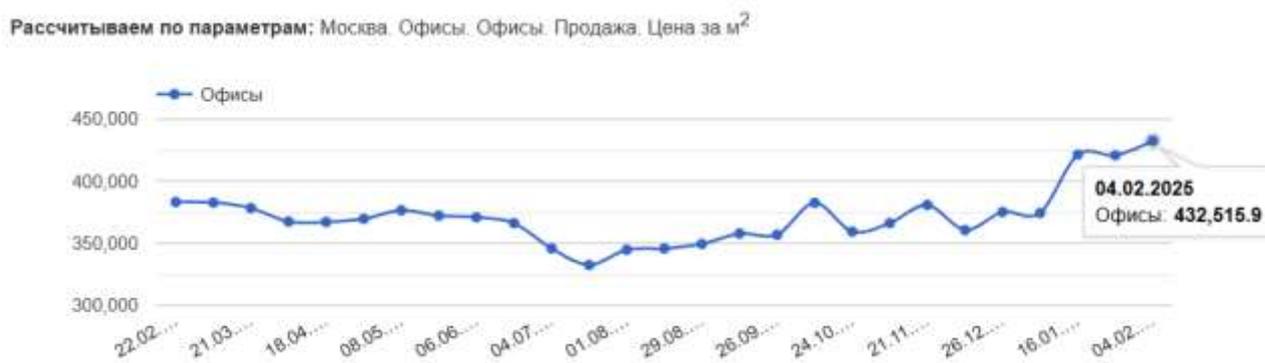
- Ассоциация «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>;
- Справочник АБН-групп (8-ое издание 2025 г.).

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/#form1>

Таблица 9. Цены предложения помещений офисного назначения. Москва, руб. (с НДС)



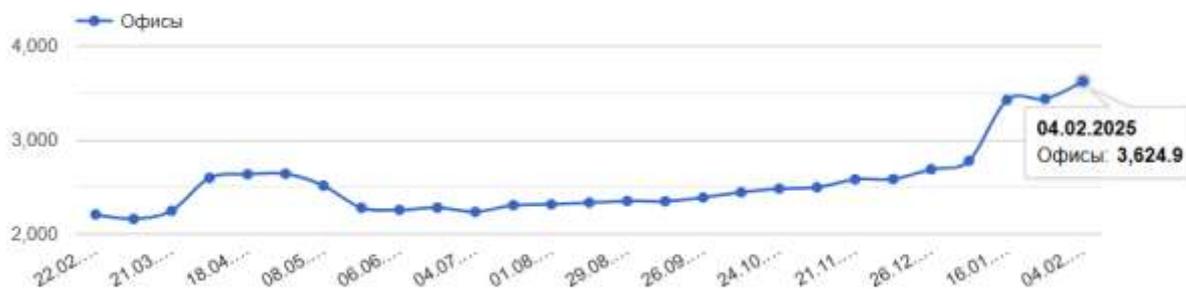
Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/#form1>

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем большего его стоимость.

Таблица 10. Ставки аренды на помещения офисного назначения. Москва, руб./кв. м/год

Рассчитываем по параметрам: Москва. Офисы. Офисы. Аренда. Цена за м²



Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form5>

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют.

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

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

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – офисного назначения;
- Общая площадь – от 500 кв. м;
- Местоположение – г. Москва, между СК и ТТК.

Таблица 11. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа

Назначение	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб., с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб., с НДС	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб., с НДС
Офисного назначения	20+	200 000	320 000	260 000

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение включить в Отчет подробную информацию только о наиболее подходящих предложениях, на основании которых проводился анализ, и которые позволяют достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

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

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

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

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

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

Ставки доходности (ставки капитализации)

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

Периоды окупаемости инвестиций

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

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

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

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Отдельный вход

Стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается. Наиболее дорогими являются, как правило, помещения на 1-м этаже, а наиболее дешевыми – помещения в подвале. Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Техническое состояние/уровень отделки

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

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

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Мотивация покупателей и продавцов

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

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

Ликвидность

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

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

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

Таблица 12. Определение срока экспозиции объекта оценки

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

Диапазон рыночной стоимости

Согласно проведенному анализу рынка, рыночная стоимость объекта оценки находится в диапазоне, который приведен в нижеследующей таблице.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа цен.

Назначение	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб., с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб., с НДС	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб., с НДС
Офисного назначения	20+	200 000	320 000	260 000

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Выводы по проведенному анализу:

Диапазон цен предложений о продаже помещений, сопоставимых с оцениваемым, выявленных оценщиком, от 110 000 до 220 000 руб./кв. м.

Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости офисного назначения

✓ локальные характеристики местоположения объекта:

- местоположение;

✓ физические характеристики объекта:

- общая площадь;

- этаж расположения.

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

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

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

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

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

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

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

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

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

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

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

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность

корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

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

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

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

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

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

18.2 Выбор единиц сравнения

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

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

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

18.3 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

- Назначение – офисного назначения;
- Местоположение – г. Москва, между СК и ТТК.

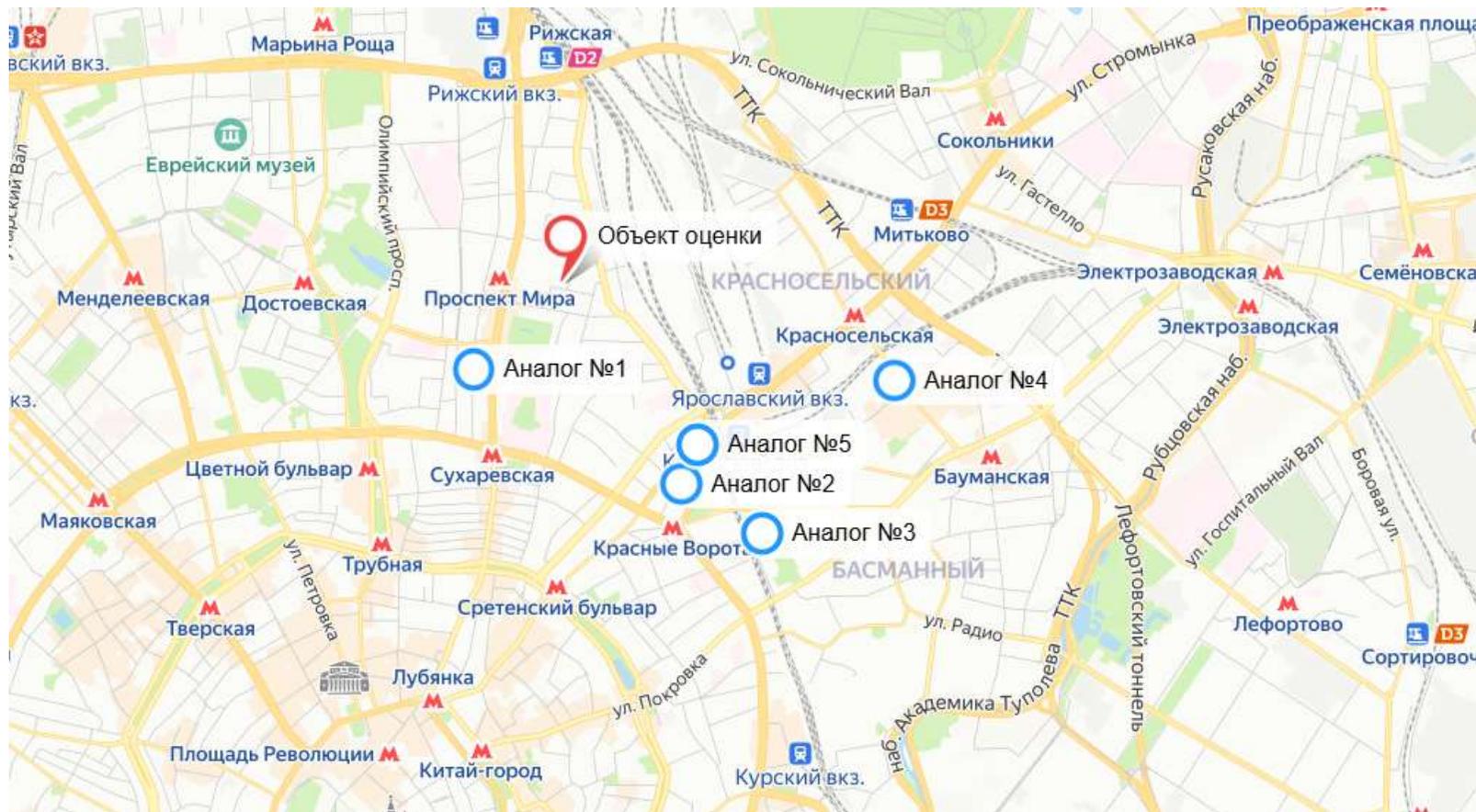
Таблица 14. Описание аналогов и объекта оценки³.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Гиляровского, 10С1	г. Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Каланчевская ул., 11С3	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Басманная ул., 14С4	г. Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 30	г. Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Каланчевская ул., 13
Ценовая зона	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК
Удаленность от метро	м. Проспект Мира, 7 минут пешком	м. Проспект Мира, 8 минут пешком	м. Красные ворота, 2 минуты пешком	м. Красные ворота, 8 минут пешком	м. Красносельская, 6 минут пешком	м. Красные ворота, 2 минуты пешком
Вид использования	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Тип объектов	Встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение
Общая площадь, кв. м	1 071,0 / 712,80/ 1 397,0	1 217,0	1 730,0	1 550,0	833,0	1 421,8
Этаж расположения	подвал - 255,60 кв. м, 1 этаж - 565,90 кв. м, мансарда - 249,50 кв. м / подвал - 60,80 кв. м, 1 этаж - 652,00 кв. м / подвал - 398,30 кв. м, 1 этаж - 681,3 кв. м, мансарда - 317,4 кв. м	цоколь - 183,0 кв. м, 1 034,0 кв. м - 1-5 этаж	подвал - 346,0 кв. м, 1 384,0 кв. м - 1-4 этаж	подвал - 387,5 кв. м, 1 162,5 кв. м - 1-3 этаж	подвал - 138,8 кв. м, 694,2 кв. м - 1-5 этаж	4 этаж

³ Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Техническое состояние (визуальное)	Стандартная отделка/ / Стандартная отделка/ 715,7 кв. м - стандартная отделка, 681,30 кв. м - улучшенная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	305 000 000	499 999 410	370 000 000	228 000 000	270 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	-	250 616	289 017	238 710	273 709	189 900
Налоги, не включенные в базовую цену	-	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/313025861/	https://www.cian.ru/sale/commercial/313011823/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312870011/	https://www.cian.ru/sale/commercial/313339869/	https://www.cian.ru/sale/commercial/298140112/
Контактный телефон	-	8 965 225-68-69	8 965 109-84-55	8 985 742-61-87	8 965 225-68-69	8 966 124-37-32

Рисунок 1. Карта расположения объекта оценки и аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

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

1. Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену

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

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Таблица 15. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По региону ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автостоянок обслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта о/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,69	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,83	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складовых, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>.

Величина корректировки на торг составила -5,0%, как среднее значение для офисных помещений.

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки принадлежит на праве долевой собственности, аналоги на праве собственности. Согласно Порталу СтатРиелт, корректировка не требуется.

Таблица 16. Значение корректировки на имущественные права

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3683-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>.

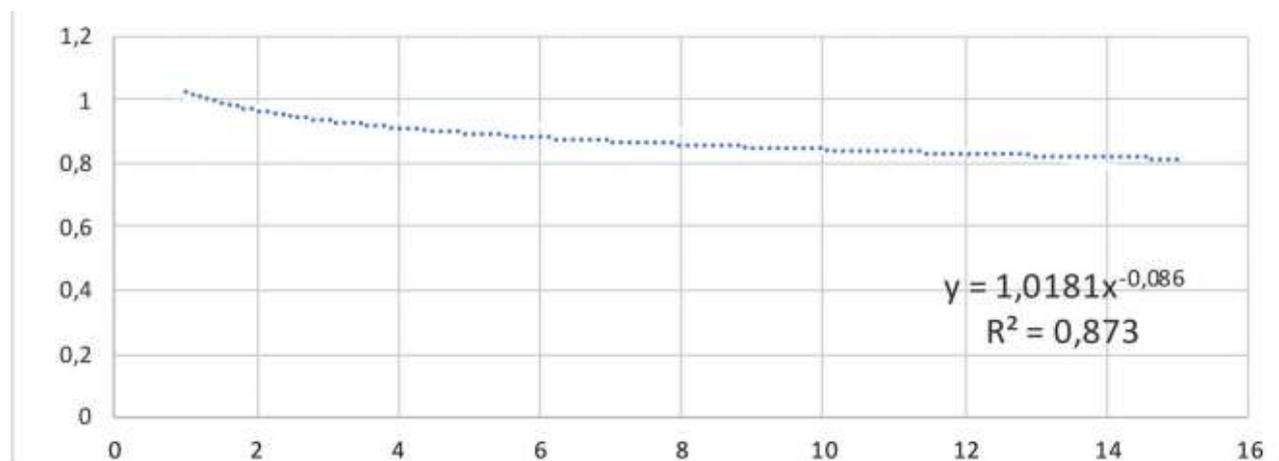
6. Корректировка на местоположение и окружение

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

В данном параметре учитываются следующие особенности:

- ценовая зона;
- удаленность от станции метро.

Таблица 17. Корректировка на удаленность от метро



* 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)

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 2025

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Таблица 18. Корректирующие коэффициенты на местоположение (ценовая зона)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,11	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,06	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,11	1,04	1,17

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 2025

Таблица 19. Расчет корректировки на различие в местоположении

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Ценовая зона	Между СК и ТТК					
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на ценовую зону		0%	0%	0%	0%	0%
Удаленность от метро	7	8	2	8	6	2
Коэффициент	0,8612	0,8514	0,9592	0,8514	0,8727	0,9592
Корректировка на удаленность от метро		1,2%	-10,2%	1,2%	-1,3%	-10,2%
Итоговая корректировка	-	1,2%	-10,2%	1,2%	-1,3%	-10,2%

7. Корректировка на вид использования

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

Объект оценки, как и объекты-аналоги имеют сопоставимые типы площадей, корректировка не применялась.

8. Корректировка на тип объекта

Данная корректировка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Для аналогов №№ 1 -4 необходимо внести корректировку.

Таблица 20. Корректировка на тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12

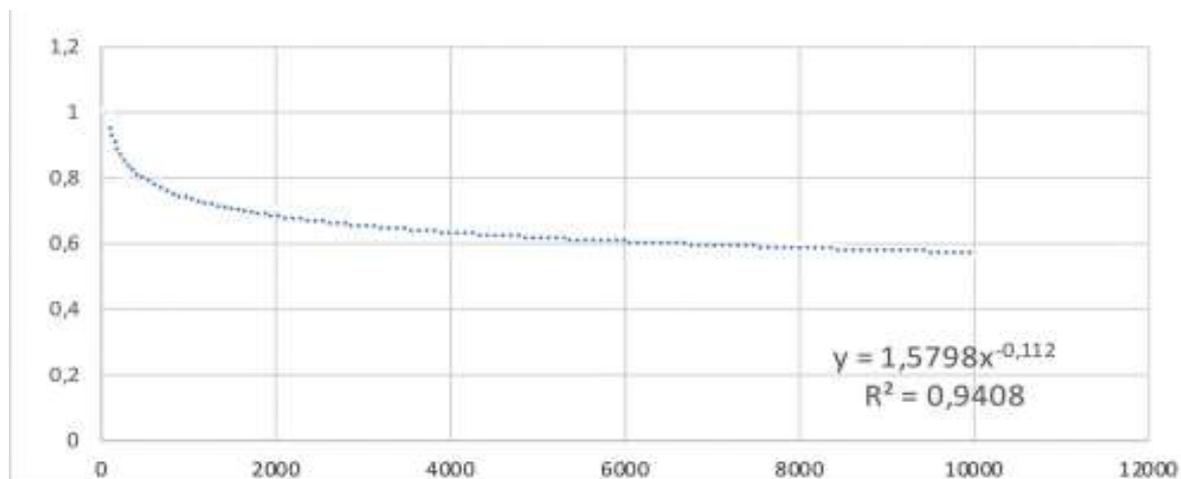
Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 2025

Величина корректировки для аналогов №№1-4 составит -4,80% ($=1/1,05-1$).

9. Корректировка на площадь

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

Корректировка применялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 2025.

Таблица 21. Зависимость коэффициента от площади


Расчет корректировки на площадь представлен ниже:

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь для помещения, площадью 1 071,0 кв. м

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	1 071,0	1 217,0	1 730,0	1 550,0	833,0	1 421,8
Коэффициент корректировки	0,7232	0,7129	0,6854	0,6939	0,7439	0,7006
Размер корректировки	-	1,4%	5,5%	4,2%	-2,8%	3,2%

Таблица 23. Расчет корректировки на площадь для помещения, площадью 712,8 кв. м

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	712,8	1 217,0	1 730,0	1 550,0	833,0	1 421,8
Коэффициент корректировки	0,7570	0,7129	0,6854	0,6939	0,7439	0,7006
Размер корректировки	-	6,2%	10,4%	9,1%	1,8%	8,1%

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь для помещения, площадью 1 397,0 кв. м

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	1 397,0	1 217,0	1 730,0	1 550,0	833,0	1 421,8
Коэффициент корректировки	0,7020	0,7129	0,6854	0,6939	0,7439	0,7006
Размер корректировки	-	-1,5%	2,4%	1,2%	-5,6%	0,2%

10. Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка отражает тот факт, что арендная ставка по помещениям, расположенным на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Оцениваемые помещения и объекты-аналоги различаются по данному параметру, необходимо внести корректировку.

Корректировка применялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 2025.

Таблица 25. Корректировка на этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,18	1,10	1,26
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15

Расчет корректировки на площадь представлен ниже:

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь для помещения, площадью 1 071,0 кв. м

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Распределение площадей						
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	1 071,0	1 217,0	1 730,0	1 550,0	833,0	1 421,8
Подвал	255,6	0,0	346,0	387,5	138,8	0,0
Цокольный этаж	0	183,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Наземные этажи	815,4	1 034,0	1 384,0	1 162,5	694,2	1 421,8
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения цен						
подвал / наземные этажи	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
цокольный этаж / наземные этажи	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	0,964	0,986	0,970	0,963	0,975	1,000
Размер корректировки на этаж расположения	-	-2,2%	-0,6%	0,1%	-1,1%	-3,6%

Таблица 27. Расчет корректировки на площадь для помещения, площадью 712,8 кв. м

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Распределение площадей						

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	712,8	1 217,0	1 730,0	1 550,0	833,0	1 421,8
Подвал	60,8	0,0	346,0	387,5	138,8	0,0
Цокольный этаж	0	183,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Наземные этажи	652,0	1 034,0	1 384,0	1 162,5	694,2	1 421,8
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения цен						
подвал / наземные этажи	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
цокольный этаж / наземные этажи	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	0,987	0,986	0,970	0,963	0,975	1,000
Размер корректировки на этаж расположения	-	0,1%	1,8%	2,5%	1,2%	-1,3%

Таблица 28. Расчет корректировки на площадь для помещения, площадью 1 397,0 кв. м

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Распределение площадей						
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	1 397,0	1 217,0	1 730,0	1 550,0	833,0	1 421,8
Подвал	398,3	0,0	346,0	387,5	138,8	0,0
Цокольный этаж	0	183,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Наземные этажи	998,7	1 034,0	1 384,0	1 162,5	694,2	1 421,8
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения цен						
подвал / наземные этажи	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
цокольный этаж / наземные этажи	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
2-й этаж и выше / наземные этажи	1,00	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	0,957	0,986	0,970	0,963	0,975	1,000
Размер корректировки на этаж расположения	-	-2,9%	-1,3%	-0,6%	-1,8%	-4,3%

11. Корректировка на техническое состояние/уровень отделки

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Объекты оценки площадью 1 071,0 кв. м, 712,8 кв. м и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется. Объект, площадью 1 397,0 кв. м с отделкой- 715,7 кв. м - стандартная отделка, 681,30 кв. м - улучшенная отделка, величина корректировки для аналогов составит 7,80% $(=(1*715,7+681,3*1,16)/(715,7+681,3)-1)$.

Таблица 29. Корректировка на уровень отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,82	0,94	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,07	1,04
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,21	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,13	1,09

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3665-nakachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

12. Корректировка на наличие отдельного входа

Аналог №5, в отличие от оцениваемых помещений, не имеет отдельный вход, необходимо внести корректировку.

Корректировка применялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 2025.

Таблица 30. Корректировка на наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,30

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3665-nakachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Величина корректировки для аналога №5 составит 20,0% (=1,2/1-1).

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

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

18.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 31. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки площадью 1 071,0 кв. м по сравнительному подходу

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	305 000 000	499 999 410	370 000 000	228 000 000	270 000 000
-	Общая площадь, кв. м	1 217,00	1 730,00	1 550,00	833,00	1 421,80
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	250 616	289 017	238 710	273 709	189 900
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	250 616	289 017	238 710	273 709	189 900
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
6	Корректировка на местоположение и окружение	1,2%	-10,2%	1,2%	-1,3%	-10,2%
	Скорректированная удельная цена	240 942	246 560	229 496	256 644	162 004
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	240 942	246 560	229 496	256 644	162 004
8	Корректировка на тип объекта	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	229 377	234 725	218 480	244 325	162 004
9	Корректировка на площадь	1,4%	5,5%	4,2%	-2,8%	3,2%
	Скорректированная удельная цена	232 588	247 635	227 656	237 484	167 188
10	Корректировка на этаж расположения	-2,2%	-0,6%	0,1%	-1,1%	-3,6%
	Скорректированная удельная цена	227 471	246 149	227 884	234 872	161 169
11	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	227 471	246 149	227 884	234 872	161 169
12	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%
	Скорректированная удельная цена	227 471	246 149	227 884	234 872	193 403
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	227 471	246 149	227 884	234 872	193 403
-	Коэффициент вариации, %					9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	5	5	5	5	5
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная удельная (ная (справедливая) стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб.					225 956
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					1 071,00

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.					241 998 876

Таблица 32. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки площадью 712,8 кв. м по сравнительному подходу

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	305 000 000	499 999 410	370 000 000	228 000 000	270 000 000
-	Общая площадь, кв. м	1 217,00	1 730,00	1 550,00	833,00	1 421,80
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	250 616	289 017	238 710	273 709	189 900
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	250 616	289 017	238 710	273 709	189 900
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
6	Корректировка на местоположение и окружение	1,2%	-10,2%	1,2%	-1,3%	-10,2%
	Скорректированная удельная цена	240 942	246 560	229 496	256 644	162 004
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	240 942	246 560	229 496	256 644	162 004
8	Корректировка на тип объекта	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	229 377	234 725	218 480	244 325	162 004
9	Корректировка на площадь	6,2%	10,4%	9,1%	1,8%	8,1%
	Скорректированная удельная цена	243 598	259 136	238 362	248 723	175 126
10	Корректировка на этаж расположения	0,1%	1,8%	2,5%	1,2%	-1,3%
	Скорректированная удельная цена	243 842	263 800	244 321	251 708	172 849
11	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	243 842	263 800	244 321	251 708	172 849
12	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%
	Скорректированная удельная цена	243 842	263 800	244 321	251 708	207 419
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	243 842	263 800	244 321	251 708	207 419
-	Коэффициент вариации, %					9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	5	5	5	5	5

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная (справедливая) стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб.					242 218
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					712,80
-	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.					172 652 990

Таблица 33. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки площадью 1 397,0 кв. м по сравнительному подходу

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	305 000 000	499 999 410	370 000 000	228 000 000	270 000 000
-	Общая площадь, кв. м	1 217,00	1 730,00	1 550,00	833,00	1 421,80
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	250 616	289 017	238 710	273 709	189 900
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	250 616	289 017	238 710	273 709	189 900
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	238 085	274 566	226 775	260 024	180 405
6	Корректировка на местоположение и окружение	1,2%	-10,2%	1,2%	-1,3%	-10,2%
	Скорректированная удельная цена	240 942	246 560	229 496	256 644	162 004
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	240 942	246 560	229 496	256 644	162 004
8	Корректировка на тип объекта	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	229 377	234 725	218 480	244 325	162 004
9	Корректировка на площадь	-1,5%	2,4%	1,2%	-5,6%	0,2%
	Скорректированная удельная цена	225 936	240 358	221 102	230 643	162 328
10	Корректировка на этаж расположения	-2,9%	-1,3%	-0,6%	-1,8%	-4,3%
	Скорректированная удельная цена	219 384	237 233	219 775	226 491	155 348
11	Корректировка на техническое состояние	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%
	Скорректированная удельная цена	236 496	255 737	236 917	244 157	167 465
12	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%
	Скорректированная удельная цена	236 496	255 737	236 917	244 157	200 958
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	236 496	255 737	236 917	244 157	200 958
-	Коэффициент вариации, %					9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	6	6	6	6	6
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная (справедливая) стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб.					234 853
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					1 397,00
-	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.					328 089 641

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость нежилых помещений и права аренды на земельный участок, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, согласно сравнительному подходу по состоянию на 21 февраля 2025 г. составляет с НДС: 742 741 507 руб.

19. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод капитализации по расчетным моделям.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

19.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Согласно Договору аренды нежилого помещения № 4553729 от 20 октября 2021 г. с Дополнительными соглашениями к нему помещения, подлежащие оценке сданы в аренду на срок с 18.03.2021 по 31.03.2036 г., арендная плата в месяц составляет 8 928 000 с учетом НДС:

Оценщиком была проанализирована данная арендная плата на соответствие рыночным показателями (раздел 16.4 настоящего Отчета), в результате чего, оценщик пришел к выводу, что данная арендная ставка соответствует рыночным данным и может быть использована в расчетах.

19.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода (годовой арендной платы)

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Поскольку расчет ведется на основании данных текущих договоров аренды, то годовой арендный доход составит 107 136 000 рублей (8 928 000*12) (с учетом НДС, коммунальные расходы возмещает арендатор).

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

При определении потерь от недозагрузки помещений Оценщик счел целесообразным учесть потери от незанятости помещений при смене арендатора. По данным риелторских компаний,

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

занимающихся сдачей в аренду помещений («Альянс-Эстейт», тел. +7 (495) 253-42-02, «Penny Lane Realty», тел. +7 (495) 232-00-99, «Миэль», тел. +7 (495) 775-75-55), определено, что средний период для коммерческих помещений, в течение которого они свободны, составляет 3 месяца. Средний период, на который заключается договор аренды – 5 лет. Оценщик принял данное значение, равное 5 годам или 60 месяцам, поскольку среднее значение способно учесть факторы местоположения и площади. В среднем на подобные объекты договор перезаключается один раз в пять лет. Таким образом, потери от незанятости в среднем составляют: $Kнд = 3/(3+60) = 4,76\%$.

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Уровень операционных расходов принят в размере 19,20% от годового дохода, согласно данным Справочника АБН-групп (8-ое издание 2025 г.).

Таблица 34. Величина операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,75	17,16	24,71
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,20	16,52	23,15
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,12	17,70	24,85
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,21	16,12	24,05

Источник: Справочник АБН-групп (8-ое издание 2025 г.)

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 35. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	3 180,80
Площадь, подлежащая сдаче в аренду	2 999,00
Месячный арендный доход, руб. в месяц	8 928 000
Годовой арендный доход, руб. в год, с учетом НДС	107 136 000
Потери от недозагрузки, %	4,76%

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Показатель	Значение
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	102 036 326
Операционные расходы, руб. в год	-20 570 112,00
Чистый операционный доход, руб. в год, с учетом НДС	81 466 214

19.4 Определение ставки капитализации

В качестве общей ставки капитализации принимается значение для аналогичных объектов в размере 10,95% (учитывая характеристики объекта оценки).

Таблица 36. Величина ставки капитализации

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	10,13	9,05	12,42
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	10,95	9,53	12,86
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	12,10	10,32	15,74
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,23	10,05	13,96

Источник: Справочник АБН-групп (8-ое издание 2025 г.)

19.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу.

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом капитализации путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 37. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки согласно доходному подходу

Показатель	Расчет
Общая площадь, кв. м	3 180,80
Чистый операционный доход, руб. в год	81 466 214
Общая ставка капитализации, %	10,95%
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб.	743 983 689

Ниже рассчитана стоимость каждого помещения, пропорционально общей площади.

Таблица 38. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки согласно доходному подходу

Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с учетом НДС
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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	1 071,00	250 505 071

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с учетом НДС
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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	712,80	166 722 703
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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	1 397,00	326 755 915
Итого:	3 180,80	743 983 689

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость нежилых помещений и права аренды на земельный участок, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, по доходному подходу по состоянию на 21 февраля 2025 г. составляет с учетом НДС: 743 983 689 руб.

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

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

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

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

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

Таблица 39. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости

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

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

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

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

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2024 г.

Таблица 40. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки площадью 1 071,0 кв. м

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок	-

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Степень неопределенности результатов оценки, %	10,8%	13,3%	-
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке	241 998 876	250 505 071	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	215 862 997	217 187 897
	максимум	268 134 755	283 822 245

Таблица 41. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки площадью 712,8 кв. м

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %	10,8%	13,3%	-
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке	172 652 990	166 722 703	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	154 006 467	144 548 584
	максимум	191 299 513	188 896 822

Таблица 42. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки площадью 1 397,0 кв. м

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %	10,8%	13,3%	-
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке	328 089 641	326 755 915	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	292 655 960	283 297 378
	максимум	363 523 322	370 214 452

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

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

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

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

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

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

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

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

Диаграмма 3. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке помещения, площадью 1 071,0 кв. м

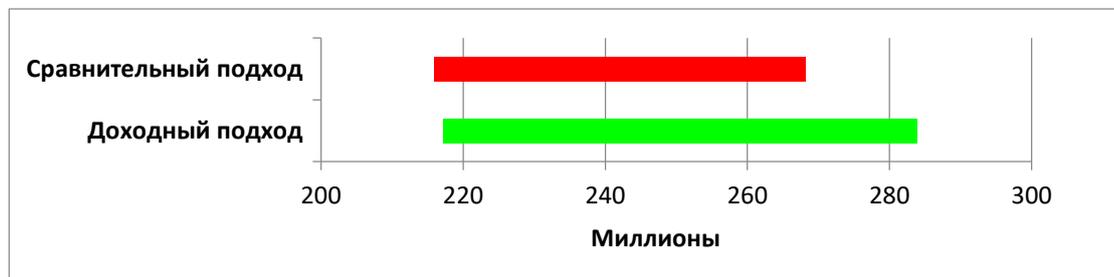
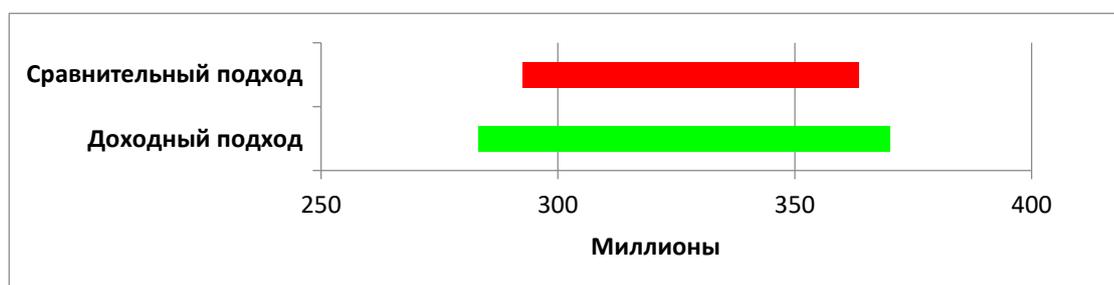


Диаграмма 4. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке помещения, площадью 712,8 кв. м



Диаграмма 5. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке помещения, площадью 1 397,0 кв. м



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

20.3 Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

Таблица 43. Расчет итоговой рыночной (справедливой) стоимости помещения, площадью 1 071,0 кв. м

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	241 998 876	250 505 071	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость с учетом НДС, руб.	246 252 000		
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость без учета НДС, руб.	205 210 000		

Таблица 44. Расчет итоговой рыночной (справедливая) стоимости помещения, площадью 712,8 кв. м

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	172 652 990	166 722 703	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость с учетом НДС, руб.	169 688 000		
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость без учета НДС, руб.	141 406 667		

Таблица 45. Расчет итоговой рыночной (справедливая) стоимости помещения, площадью 1 397,0 кв. м

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	328 089 641	326 755 915	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость с учетом НДС, руб.	327 423 000		
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость без учета НДС, руб.	272 852 500		

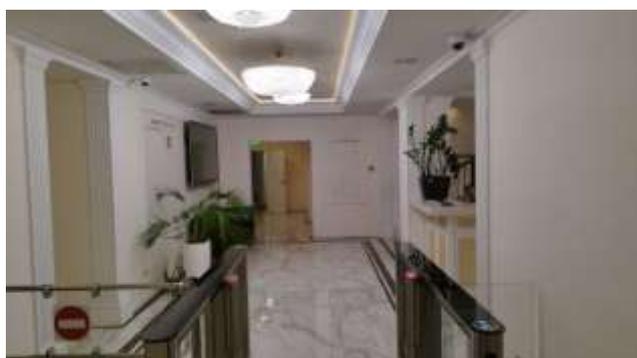
Таким образом, итоговая рыночная (справедливая) стоимость нежилых помещений и права аренды на земельный участок, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповский, д. 19, стр. 10, по состоянию на 21 февраля 2025 г. с учетом НДС составляет: 743 363 000 (Семьсот сорок три миллиона триста шестьдесят три тысячи) рублей или без учета НДС: 619 469 167 (Шестьсот девятнадцать миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей.

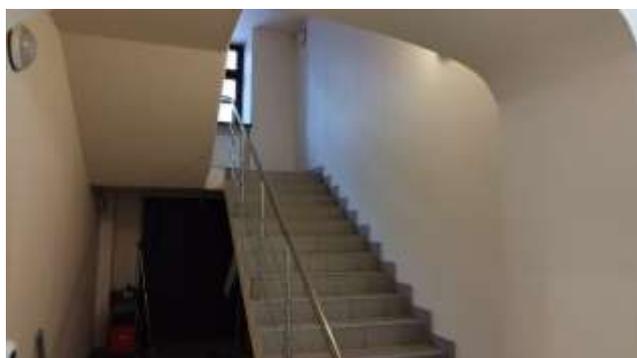
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

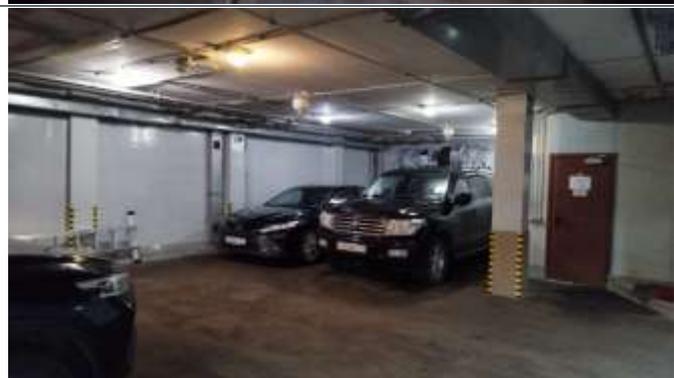
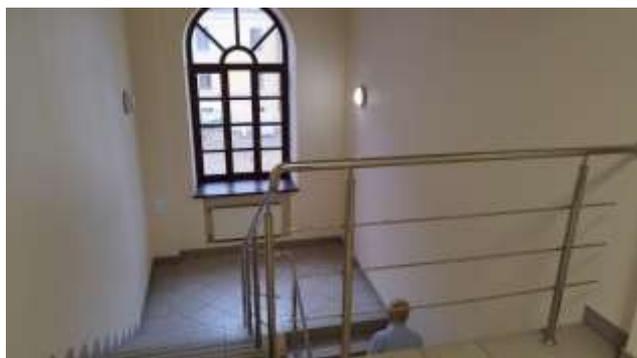
Внешний вид и входные группы



Внутренняя отделка помещений







ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход

Аналог №1

www.cian.ru Продаю офис 1217м² ул. Гиляровского, 10С1, Москва, ЦАО, р-н Мещанский м. Проспект Мира - база...

Продается офис (В) в офисном здании «на ул. Гиляровского, 10с1»

Москва, ЦАО р-н Мещанский, ул. Гиляровского, 10С1. 19 кв.м.

Проспект Мира # 4 мин. Суваровская # 10 мин. Цветной бульвар # 10 мин.

305 000 000 Р

Следите за изменениями цены

Предложите свою цену

Начало: 295 000 000

Цена за метр: 250 417 Р

Метро: 10 мин.

+7 965 225-68-69

Менеджер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Написать

Выполнено не сообщено

ИНТЕРЕС: НЕДВИЖИМОСТИ

Офисцентр: **Офисцентр**

Дополнительные услуги

Уровень: 3 этаж

Объем в кубометрах: **Всего 3000**

Агентство: **Ирина Витальевна**

Бизнес-центры STONE

Премиум-класс, офисы и ретейл с паркингом выдают от 10% скидку на 0% отсроченный платеж

www.cian.ru Продаю офис 1217м² ул. Гиляровского, 10С1, Москва, ЦАО, р-н Мещанский м. Проспект Мира - база...

Автомобильный трафик

Средний бизнес-девич по району

Конкретно в радиусе 1 км

Выполнение по выбору места для бизнеса

Искать объект в радиусе

Посмотреть плановый объект

Продается 3-этажное здание. В классе, которое находится по адресу: ул. Гиляровского, д.10, стр.1.

Легкая доступность от станций метро Проспект Мира и Суваровская. Удобный выезд на Проспект Мира.

Панельные с отделкой, кабинетная планировка, приточно-вытяжная система вентиляции, отопление. Есть отдельный этаж (583 м²) и лифты (12 м²) с выходом на крышу. 2 отдельных входа. В наличии подземная охраняемая парковка.

Условия сделки и стоимость подпадает под обременение

Смешать

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

305 000 000 Р

Следите за изменениями цены

Предложите свою цену

Начало: 295 000 000

Цена за метр: 250 417 Р

Метро: 10 мин.

+7 965 225-68-69

Менеджер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Написать

Выполнено не сообщено

ИНТЕРЕС: НЕДВИЖИМОСТИ

Офисцентр: **Офисцентр**

Дополнительные услуги

Уровень: 3 этаж

Объем в кубометрах: **Всего 3000**

Агентство: **Ирина Витальевна**

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Аналог №2

www.cian.ru Продажа офиса 1730м² Каланчевская ул., 11С3, Москва, ЦАО, р-н Красносельский м. Красные воро...

ЦИАН

Продается офис, 1 730 м²
в офисном здании «на ул. Каланчевская, 11с3»

Метро: ЦАО, р-н Красносельский, Каланчевская ул., 11С3. На карте

Красная ветка Каланчевская 3 мин.

Площадь: 1 730 м² | Этаж: 3 из 4 | Планировка: 25 метр

Пол: Паркет | Сантехника: Свободна

499 999 410 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Телефон: 499 999 4103

Цена за метр: 289 017 руб

Налог: 10000 руб

+7 965 109-84-55

Начисления для заказчика, сообщим на почту

Если хотите оставить заявку, нажмите «Заявка»

Университетская недвижимость
Университет Мегалогис

Клистер Густав
Офисы, ритейл, кафе у м. Савловская от 15,7 млн руб. Рабочая ОЗ. Близка ТТК.

www.cian.ru Продажа офиса 1730м² Каланчевская ул., 11С3, Москва, ЦАО, р-н Красносельский м. Красные воро...

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бизнес-рейтинг по району

Точка притяжения

Конкуренция в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Нужны отчеты у партнера

Посмотреть пример отчёта

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр. Продается здание целиком площадью 1730 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Электроническая мощность 100 кВт УОИ. Каланчевская улица, 11С3. 3 минуты пешком от метро Красные ворота. ЛПД: 44433

499 999 410 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Телефон: 499 999 4103

Цена за метр: 289 017 руб

Налог: 10000 руб

+7 965 109-84-55

Начисления для заказчика, сообщим на почту

Если хотите оставить заявку, нажмите «Заявка»

Университетская недвижимость
Университет Мегалогис

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Аналог №3

www.cian.ru Продаю офис 1550м² Новая Басманная ул., 14С4, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Бауманская - база...

Продается офис (В) в офисном здании «на ул. Новая Басманная, 14с4»

Новая ЦАО ул. Басманная Новая Басманная ул., 14С4 14с4/1
 М. Бауманская 27 мин. М. Новослободская 11 мин. М. Красногвардейская 6 мин.

370 000 000 Р

Создать заголовок объявления
 Предложить объявление
 Имя: Иван Иванович
 Номер: 370 000 000

Цена за метр: 239 710 Р
 Налог: НДС включен 61 666 888 Р

+7 985 742-61-87
 Новое объявление для поиска, сообщите об этом
 Если хотите оставить заявку, нажмите сюда

Начать

Дополнительно по объявлению

Иван Иванович
 Profi Realty
 Деловые операции

14 лет
 35 лет

Специализация: 64

Иван Иванович
 Наталья Золотушкина

Бизнес-центры STONE
 Планировка, дизайн, отделка и отделка помещений от 100 кв.м, реставрация ЦО, спонсорский материал



12 фото

Площадь: 1 550 м²
 Этаж: 3 из 3
 Планировка: Свободная

www.cian.ru Продаю офис 1550м² Новая Басманная ул., 14С4, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Бауманская - база...

Арт. #1281334 Бизнес-центр класса "В" в Басманном районе Москвы, ЦАО.
 От Басманной станции метро "Бауманская" и "Красная ворона" расстояние до офисного здания составляет около 800 м пешком, можно доехать на двадцать минут. Здание находится в глубине тихого двора. В 800 м проходит Садовое кольцо.
 На автомобиле к бизнес-центру удобно добираться по улицам Старая Басманная, Красногвардейская и Спартаковская. Точка транспортного кольца находится на расстоянии в 1,2 км. В пешеходном радиусе от здания расположены конноспортивный клуб "Спартак" и три вокзала.
 Офисные площади представляют здание 1957 года постройки, в котором расположены офисы, в 2004 году было реконструировано в небольшой офисный центр. Был проведен капитальный ремонт фасада, в мае 2016 года введены в эксплуатацию лифты, лифты обновлены. Общая площадь здания - 1550 кв. м.
 В офисном центре установлены: приточно-вытяжная вентиляция, индивидуальные сплит-системы, кондиционирование, охранная и противопожарная сигнализация. Здание находится под круглосуточной охраной, при входе ведется контроль паспортных данных посетителей. В помещениях установлена телефонная сеть, предоставляется интернет от провайдера на территории провайдера.
 Отдельные комнаты 17 кв. м и в блоках до 100 кв. м коридоры кабинетной планировки. В помещениях высокие потолки. В некоторых зонах доступны парковочные места.
 Территория охраняемая, предусмотрены парковочные места. В радиусе двухсот метров расположено несколько кафе и столовых.
 В шаговой доступности: супермаркет, отделение банка, стоматология, аптека и школа.

Связаться

370 000 000 Р

Создать заголовок объявления
 Предложить объявление
 Имя: Иван Иванович
 Номер: 370 000 000

Цена за метр: 239 710 Р
 Налог: НДС включен 61 666 888 Р

+7 985 742-61-87
 Новое объявление для поиска, сообщите об этом
 Если хотите оставить заявку, нажмите сюда

Начать

Дополнительно по объявлению

Иван Иванович
 Profi Realty
 Деловые операции

14 лет
 35 лет

Специализация: 64

Иван Иванович
 Наталья Золотушкина

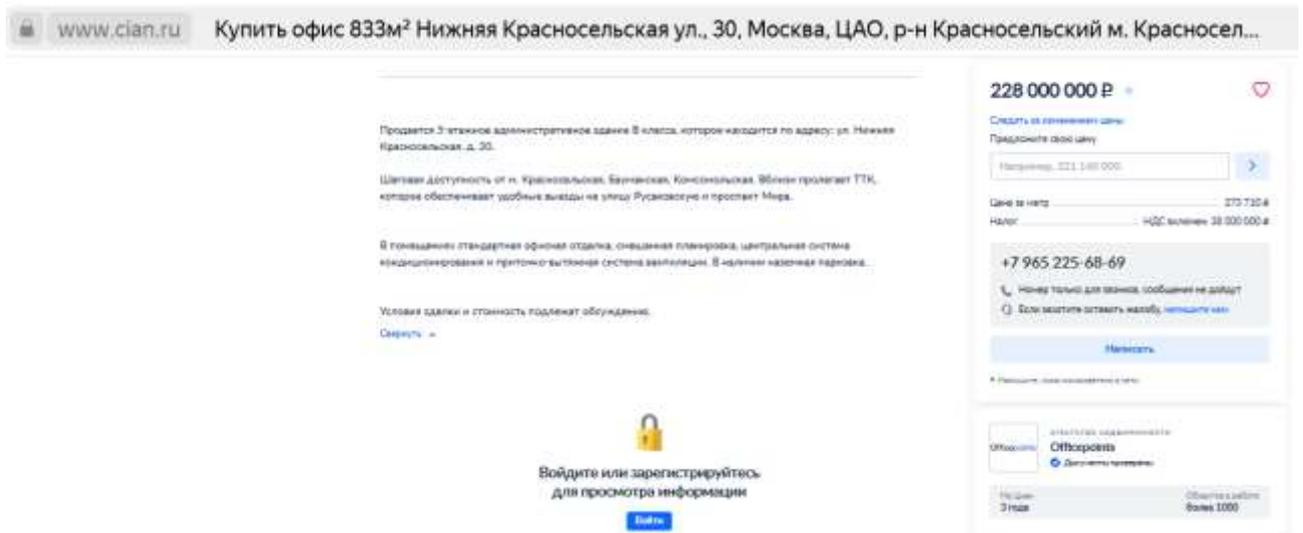
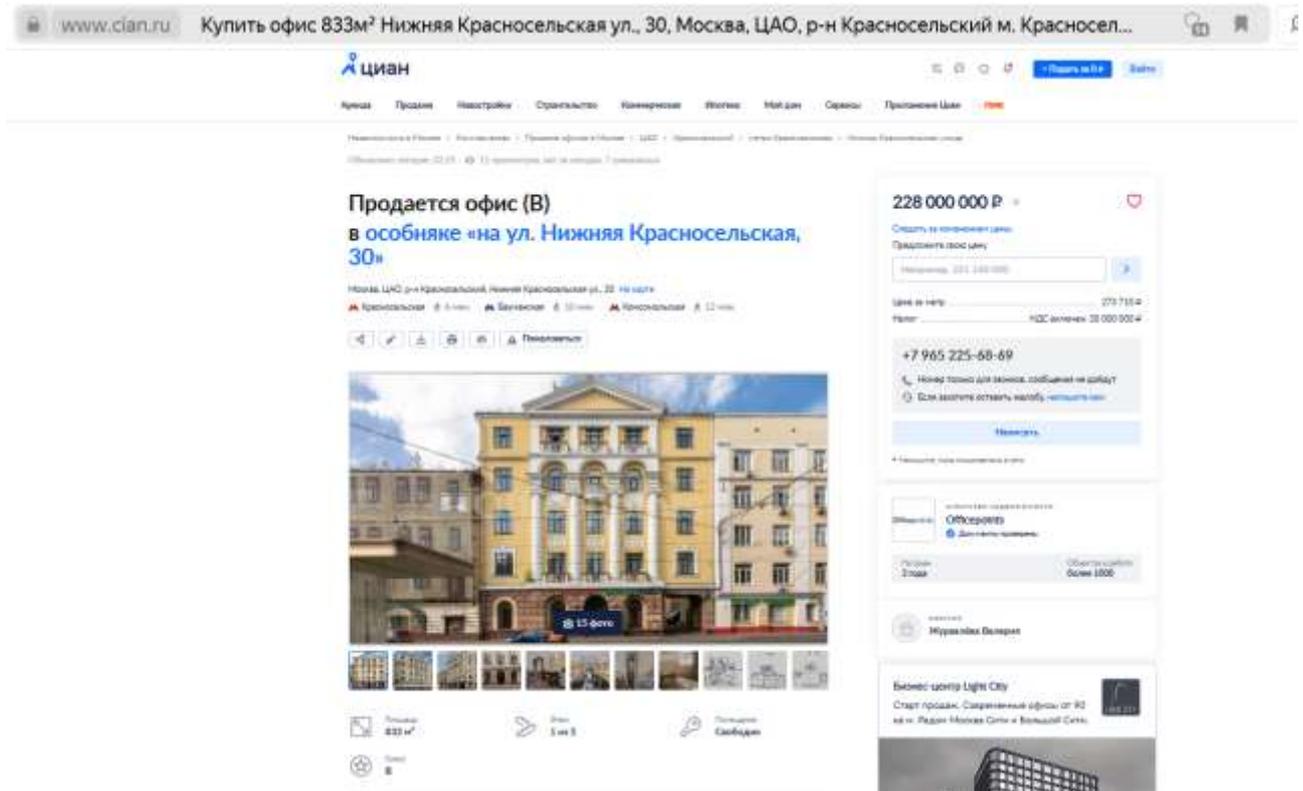
Бизнес-центры STONE
 Планировка, дизайн, отделка и отделка помещений от 100 кв.м, реставрация ЦО, спонсорский материал

Видео или фотографии объявлений

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Аналог №4



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Аналог №5

www.cian.ru Продажа офиса 1421.8м² Каланчевская ул., 13, Москва, ЦАО, р-н Красносельский м. Красные ворота - баз...

ЦИАН

Продается офис (В)
в бизнес-центре «на ул. Каланчевская, 13»

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Каланчевская ул., 13 [По карте](#)

Красные ворота [0.1 км.](#) | Коннослыцкий [0.1 км.](#) | Площади трех вокзалов [0.3 км.](#)
 Показать ещё [→](#)



270 000 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложить свою цену

Наличие: 201 900 000

Цена за метр: 189 901 руб
Налог: 10%

+7 966 124-37-32

Нужна помощь для поиска, сообщения на работу
Если хотите оставить заявку, пожалуйста, войдите

Информационный ресурс

Бизнес-центр Light City
Старт продаж. Современные офисы от 90 кв м в Радоне Москва Сити и Большой Сити

Площадь: 1 421,8 м² | Этаж: 4 из 8 | Парковка: 4 машино-мест

Помещение: Свободно | Статус: II

www.cian.ru Продажа офиса 1421.8м² Каланчевская ул., 13, Москва, ЦАО, р-н Красносельский м. Красные ворота - баз...

СОСРЕДИНАМИ

Представлен офисное помещение на 4 этаже 8-ти этажного Бизнес центра категории В-+, с собственной парковкой (весь этаж полностью). Общая площадь помещения 1421,8 кв.м.

Здание построено в 2009 году по индивидуальным архитектурным проекту.

Система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, современная система безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения), для всех этажей лифт, круглогодичная охрана здания. Высота потолков 3,6 метра. В помещении открытая планировка, колонная система, водопровод, любые варианты паркингов. На данный момент помещение имеет кабинетную планировку.

К помещению прилагается 4 машино-места на подземной парковке и 2 места на наземной парковке рядом с центральным входом в ЦО, так же есть гостевой паркинг.

При отделке помещений общего пользования и фасада использовались высококачественные материалы. Удобное расположение здания для всех видов транспорта, близость транспортных магистралей. Ближайший метро "Красные Ворота" всего несколько шагов, а автобусная от конечной станции метро Никольская и три автобуса: Ленинградского, Ярославского и Кашинского.

Связать [→](#)

270 000 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложить свою цену

Наличие: 201 900 000

Цена за метр: 189 901 руб
Налог: 10%

+7 966 124-37-32

Нужна помощь для поиска, сообщения на работу
Если хотите оставить заявку, пожалуйста, войдите

Информационный ресурс

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

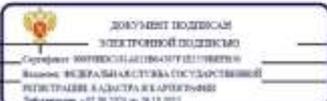
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Москве
 выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.02.2025, поступившего на рассмотрение 11.02.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВИ-001/2025-37880696			
Кадастровый номер:	77.01.0003051.4244		
Номер кадастрового квартала:	77.01.0003051		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповской, д. 19, стр. 10		
Площадь:	712,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, из которых расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	761 78 739 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 обременяемых 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		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной кадастровой регистрации Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАДАСТРОВЫЕ Сведения о 11.02.2025 г. 10:11:2015</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-37880696			
Кадастровый номер:		77:01-0003051-4244	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Колесова Ольга Анатольевна, СНИЛС: 06708207462, договор на выполнение кадастровых работ от 21.12.2021 № 753-21, дата завершения кадастровых работ: 08.09.2022	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям социального жилищного использования или жилого дома кооперативного использования:		данные отсутствуют	
Статус зпнен об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мещников Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат ИДН: 7842358640 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАННОГО ДОКУМЕНТАЦИИ Действителен с 01.08.2022 по 30.12.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости: Раздел 2 Лист 3
Сведения о зарегистрированных правах

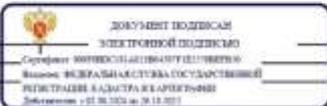
Лист 1			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-37880696			
Кадастровый номер:		77:01-0003051-4244	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Активо Шестнадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных именных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов депо владельцев инвестиционных паев
	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 сделок, право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.01.2024 19:34:41
	номер государственной регистрации:		77:01-0003051-4244-77/051/2024-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.03.2021 по 31.03.2036
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Шестнадцать", № 4321, выдан 18.03.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-1, выдан 24.05.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-2, выдан 27.06.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-3, выдан 17.11.2022

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат ИДН: 7842358640 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАННОГО ДОКУМЕНТАЦИИ Действителен с 01.08.2022 по 30.12.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

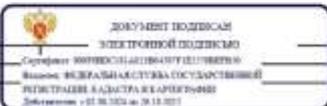
Отчет: 8411/0225

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г № КУВН-001/2025-17880696		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 управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведомств о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2023 17:22:24	
	номер государственной регистрации:	77:01-0003051-4244-77:051/2023-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2026	
	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 основанные государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	основные 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 22.12.2023 к договору аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01-0003051-4245-77:051/2023-3	
		Дополнительное соглашение в ДОГОВОРУ АРЕНДЫ нежилого помещения №4553729 от 20 октября 2021 года, № 2, выдан 29.10.2024, дата государственной регистрации: 22.11.2024, номер государственной регистрации: 77:01-0003051-4245-77:066/2024-8	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат ключевой пары сертификатов:
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ АДАПТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 01.08.2023 по 30.12.2025

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г № КУВН-001/2025-17880696		Кадастровый номер: 77:01-0003051-4244	
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведомств о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке право 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	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

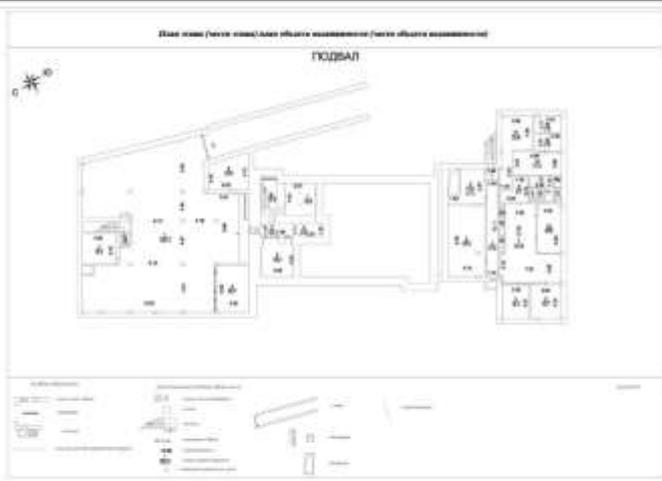


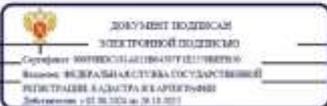
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат ключевой пары сертификатов:
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ АДАПТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 01.08.2023 по 30.12.2025

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

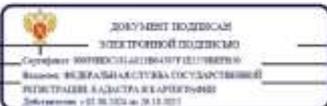
Отчет: 8411/0225

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУИИ-001/2025-37880696			
Кадастровый номер: 77:01/0003051/4244		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1:200			

		
ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЧАСТЫ, ФАМИЛИЯ	

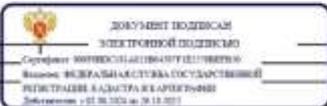
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУИИ-001/2025-37880696			
Кадастровый номер: 77:01/0003051/4244		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

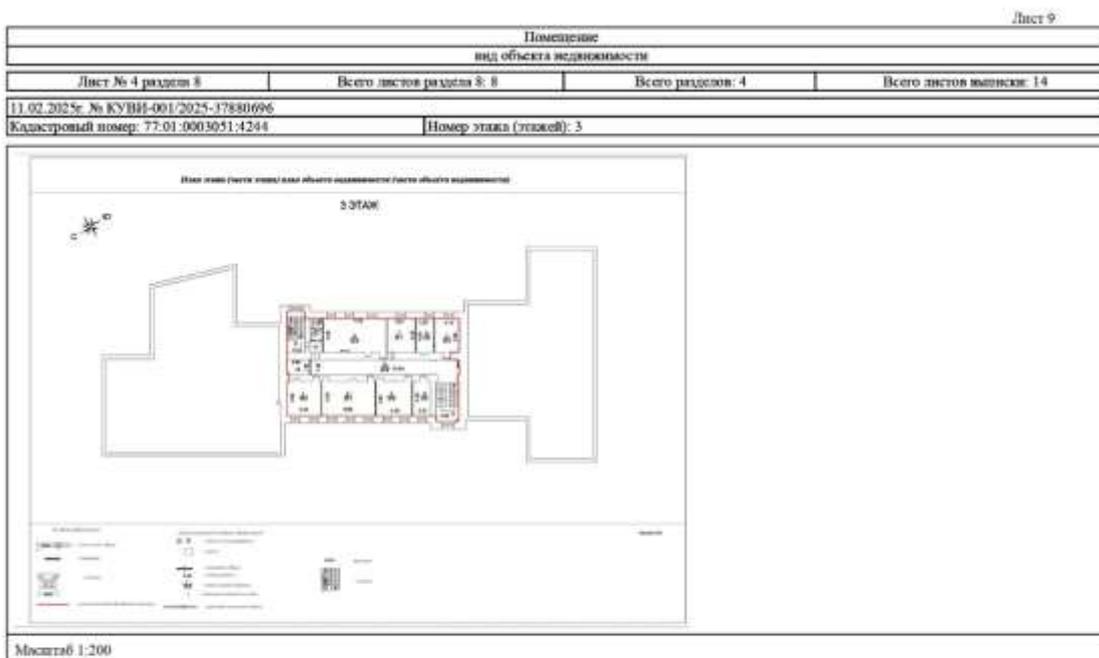
		
ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЧАСТЫ, ФАМИЛИЯ	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225



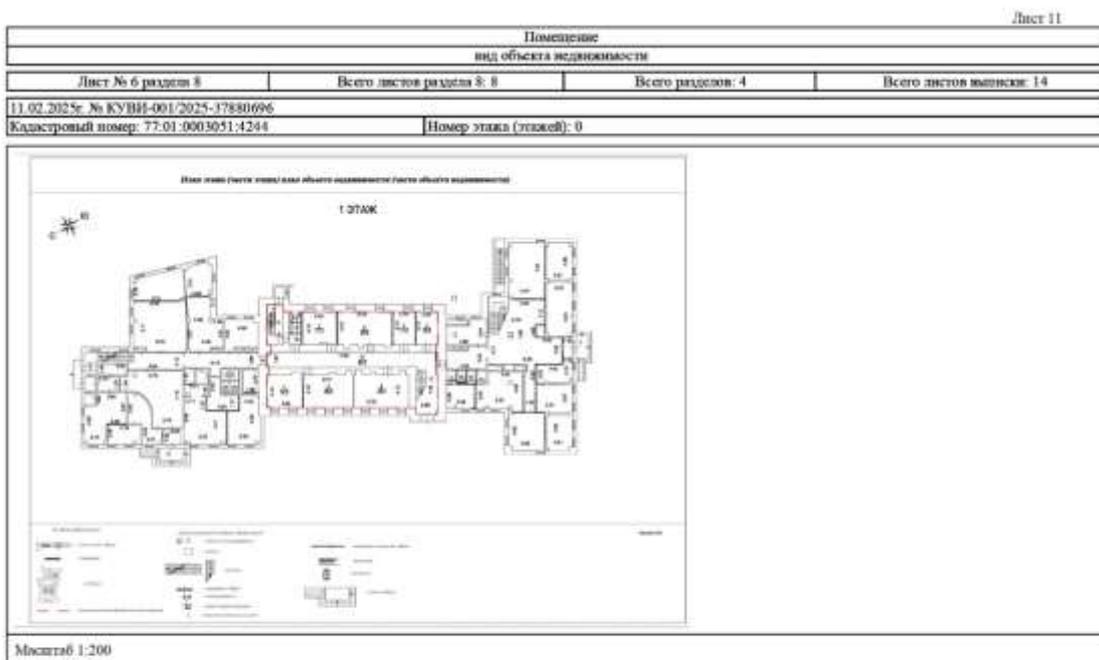
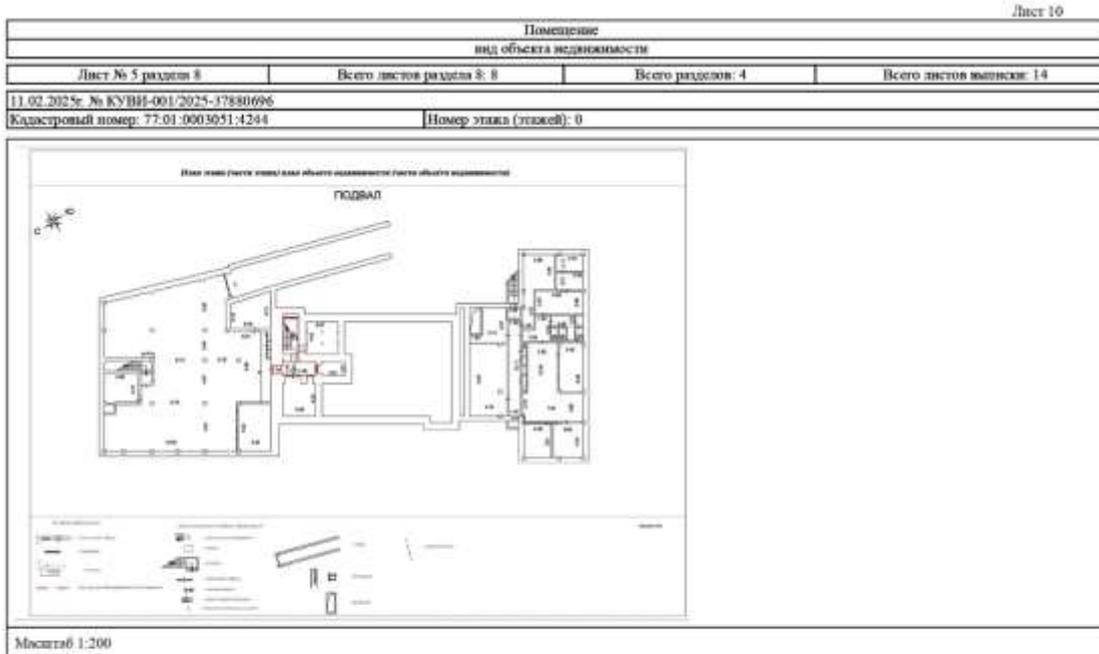
ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p style="font-size: x-small;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ИДН № 0011641071/2015/00000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАН Действителен с 01.08.2023 по 30.12.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------



ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p style="font-size: x-small;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ИДН № 0011641071/2015/00000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАН Действителен с 01.08.2023 по 30.12.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

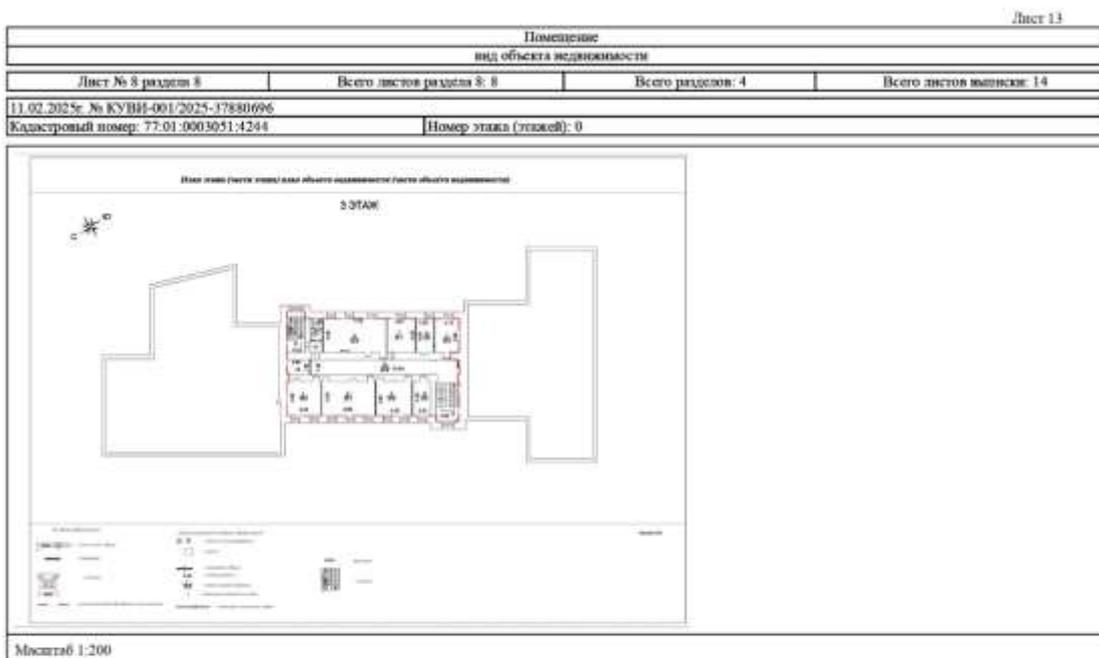


Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225



ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------



ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-37880696			
Кадастровый номер:		77.01.0003051-4244	
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	072	0 подвал - пом. Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13, 0 подвал - пом. Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13, 0 подвал - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13, 0 подвал - пом. Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:3 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13, 0 подвал - пом. А, Б, пом. I комн. 2:1 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-11:2 этаж - пом. А, Б, пом. I комн. 1-13	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа электронной подписи: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ с 01.08.2023 по 30.11.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.02.2025, поступившего на рассмотрение 11.02.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-37881040			
Кадастровый номер:		77.01.0003051-4245	
Номер кадастрового квартала:		77.01.0003051	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.09.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповской, д. 19, стр. 10	
Площадь:		1071	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, из которого расположено помещение, машино-место:		Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Мансарда № 0	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		114469479.63	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77.01.0003051-1056	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		77.01.0003050-3603; 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 образующих 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	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа электронной подписи: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ с 01.08.2023 по 30.11.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-37881040			
Кадастровый номер:	77:01-0003051-4245		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Колесова Ольга Анатольевна, СНИЛС: 06708207462, договор на выполнение кадастровых работ от 21.12.2021 № 753-21, дата завершения кадастровых работ: 08.09.2022		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям социального жилищного использования или жилого дома кооперативного использования:	данные отсутствуют		
Статус зпнен об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Меньшиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат ключей электронной подписи: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, АДАПТАЦИИ И КАДАСТРА Действителен с 01.08.2022 по 30.12.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости: Раздел 2 Лист 3
Сведения о зарегистрированных правах

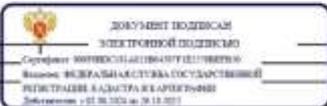
Лист 3			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-37881040			
Кадастровый номер:	77:01-0003051-4245		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Активо Шестнадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных шпеевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов депо владельцев инвестиционных паев
	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 77:01-0003051-4245-77:051/2024-5 25.01.2024 19:34:38
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.01.2024 19:34:38
	номер государственной регистрации:		77:01-0003051-4245-77:051/2024-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.03.2021 по 31.03.2036
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Шестнадцать", № 4321, выдан 18.03.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-1, выдан 24.05.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-2, выдан 27.06.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4321-3, выдан 17.11.2022

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат ключей электронной подписи: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, АДАПТАЦИИ И КАДАСТРА Действителен с 01.08.2022 по 30.12.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-17881040		Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	ведомств о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2023 17:18:57	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003051:4245-77/051/2024-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2026	
	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 основанные государственной регистрации:	данные отсутствуют	
		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	
		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	
		Дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ нежилого помещения №4553729 от 20 октября 2021 года, № 2, выдан 29.10.2024, дата государственной регистрации: 22.11.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0003051:4245-77/060/2024-0	



полное наименование должности
инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-17881040		Кадастровый номер: 77:01:0003051:4245	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	ведомств о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке иски 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	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

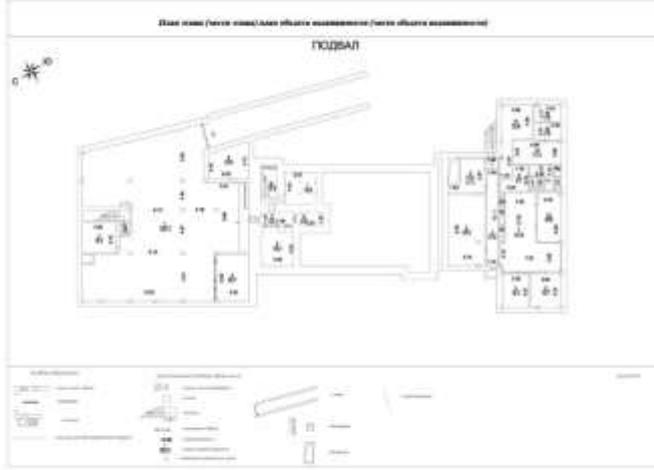


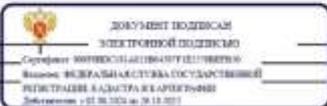
полное наименование должности
инициалы, фамилия

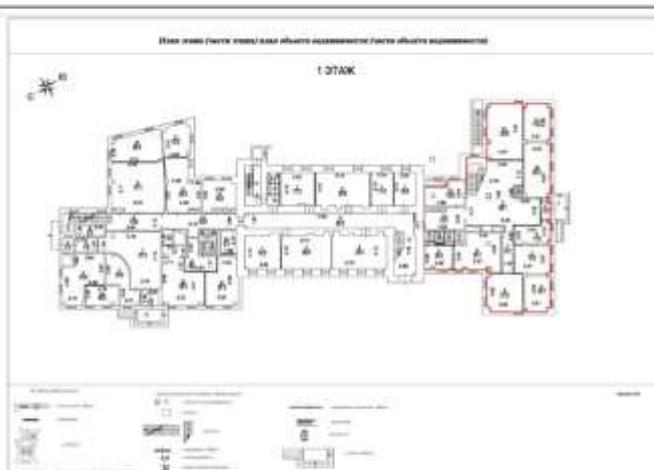
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-37881040			
Кадастровый номер: 77:01/0003051/4245		Номер этажа (этажей): 0	
План этажа (планы помещений) объекта недвижимости (планы объекта недвижимости)			
ГОУВАЛ			
			
Масштаб 1:200			

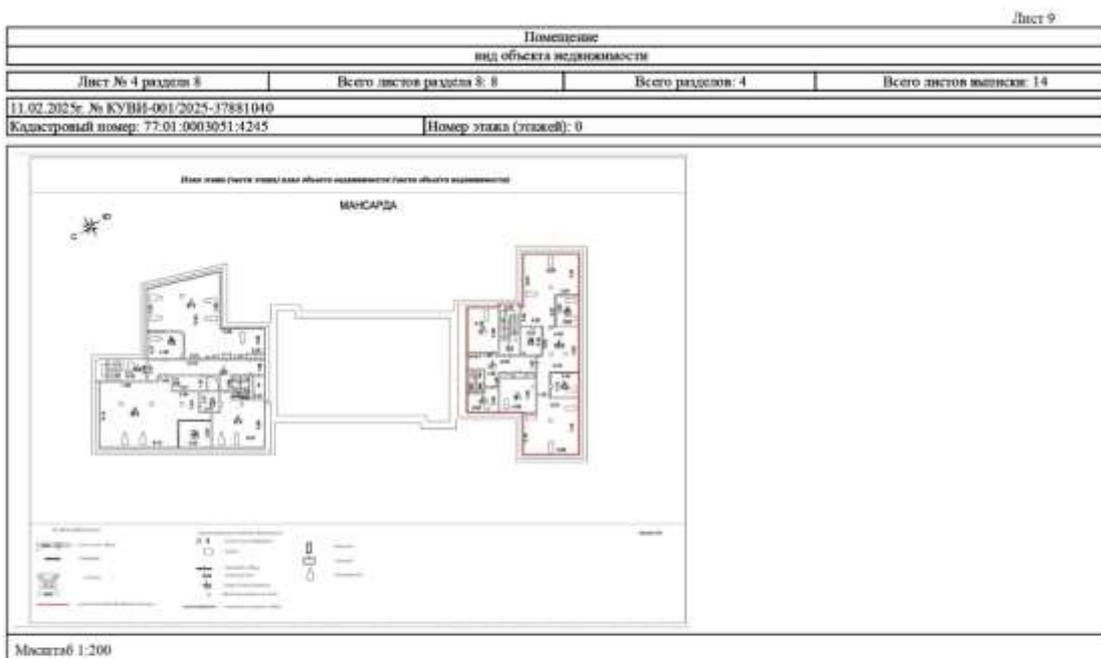
		
ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНШНАСТЫ, ФАКСИТИ	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-37881040			
Кадастровый номер: 77:01/0003051/4245		Номер этажа (этажей): 1	
План этажа (планы помещений) объекта недвижимости (планы объекта недвижимости)			
1 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1:200			

		
ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНШНАСТЫ, ФАКСИТИ	

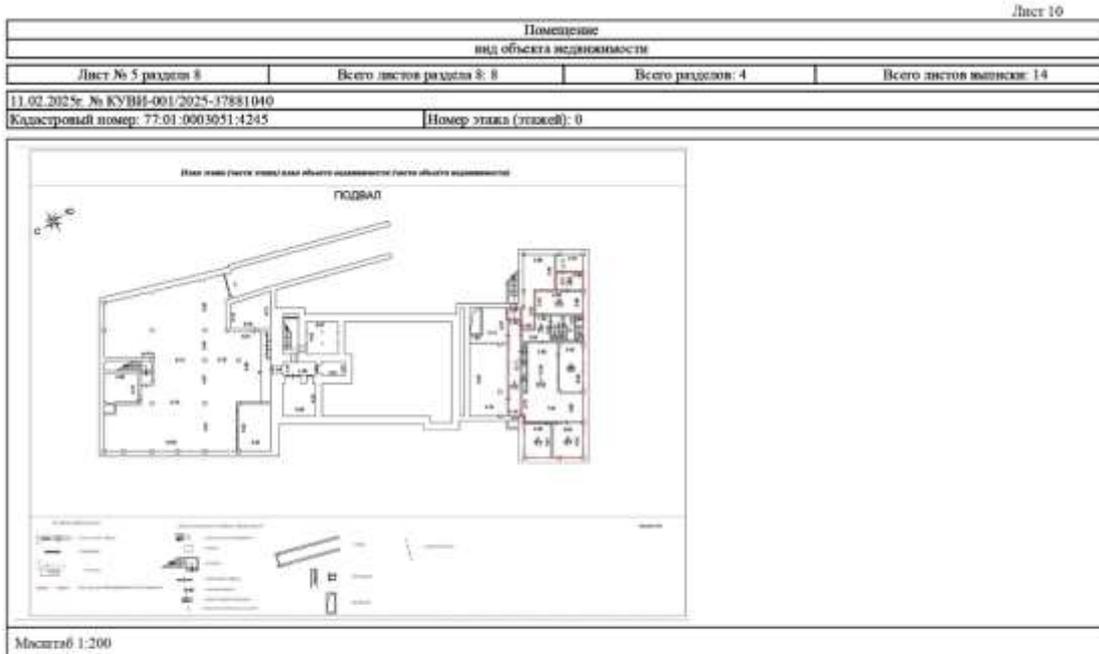
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

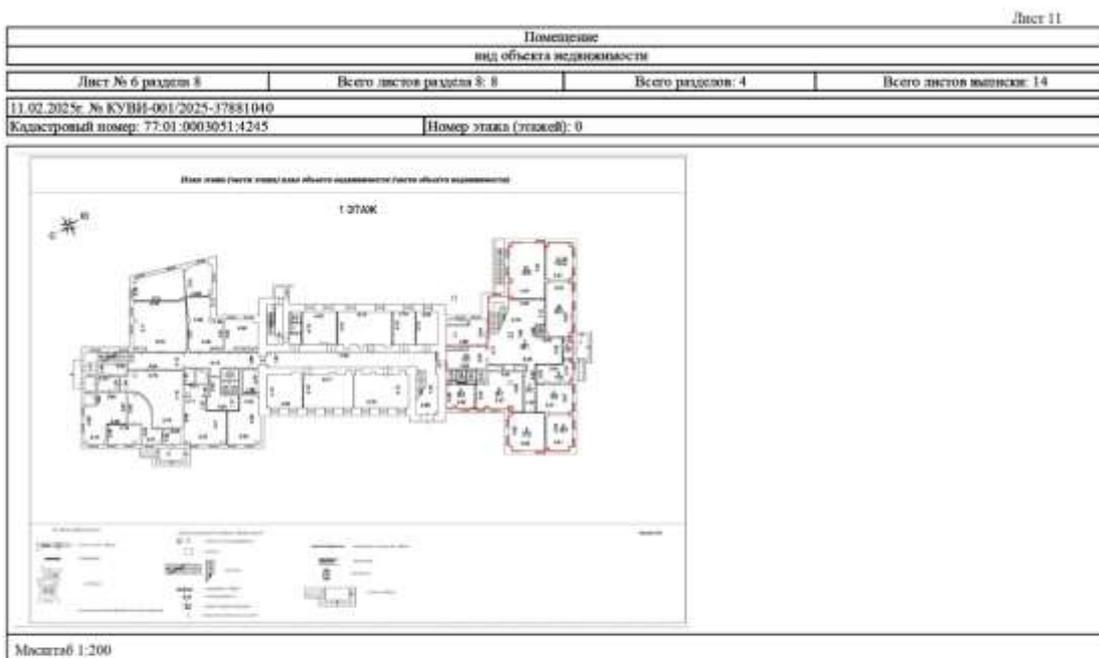


Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225



ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------



ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

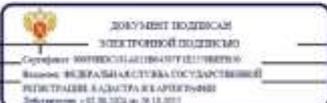
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВИИ-001/2025-37881040		Кадастровый номер: 77.01.0003051.4245	
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	949.4	0 подвал - пом. П комн. 1,4-7,7а,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,2а,2г,4-10, 0 подвал - пом. П комн. 1,4-7,7а,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,2а,2г,4-10, 0 подвал - пом. П комн. 1,4-7,7а,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,2а,2г,4-10, 0 подвал - пом. П комн. 1,4-7,7а,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,2а,2г,4-10	данные отсутствуют

подпись и наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Юрьевич ШЕСТИНА Высшее должностное лицо государственной регистрации в Администрации Должность: с 01.09.2023 по 09.12.2023</p>	инициалы, фамилия
----------------------------------	---	-------------------

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

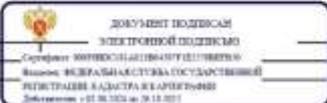
полное наименование филиала уполномоченного органа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.02.2025, поступившего на рассмотрение 11.02.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

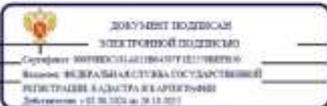
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВИИ-001/2025-37881436		Кадастровый номер: 77.01.0003051.4246	
Номер кадастрового квартала:		77.01.0003051	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.09.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, г. Москва, пер. Протопоповской, д. 19, стр. 10	
Площадь:		1397	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, из которого расположено помещение, машино-место:		Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Мансарда № 0	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		149300924.41	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77.01.0003051.1056	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		77.01.0003050.3603; 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 образующих 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	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	

подпись и наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Юрьевич ШЕСТИНА Высшее должностное лицо государственной регистрации в Администрации Должность: с 01.09.2023 по 09.12.2023</p>	инициалы, фамилия
----------------------------------	--	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

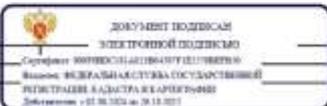
Отчет: 8411/0225

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-17881436		Кадастровый номер: 77:01-0003051-4246	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведомств о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2023 17:24:26	
	номер государственной регистрации:	77:01-0003051-4246-77:051/2023-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2023 по 10.01.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7709503727	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основанные государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	основные 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 22.12.2023 к договору аренды нежилого помещения, № 4553729, выдан 20.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01-0003051-4245-77:051/2023-3 Дополнительное соглашение в ДОГОВОРУ АРЕНДЫ нежилого помещения №4553729 от 20 октября 2021 года, № 2, выдан 29.10.2024, дата государственной регистрации: 22.11.2024, номер государственной регистрации: 77:01-0003051-4245-77:066/2024-8	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сергей ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ
Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ АДАПТРА ЖЕЛАЗНЫХ ДОРОГ
Должность: с 01.08.2023 по 30.11.2023

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВН-001/2025-17881436		Кадастровый номер: 77:01-0003051-4246	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведомств о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке право 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	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

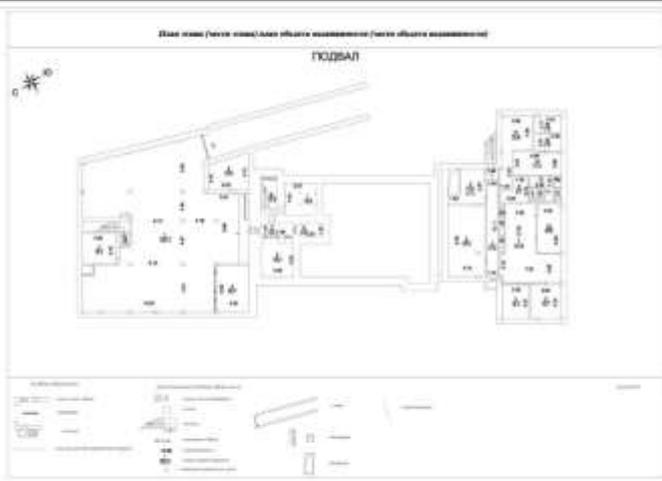


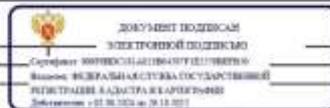
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сергей ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ
Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ АДАПТРА ЖЕЛАЗНЫХ ДОРОГ
Должность: с 01.08.2023 по 30.11.2023

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУИИ-001/2025-37881436			
Кадастровый номер: 77:01/0003051/4246		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1:200			



ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

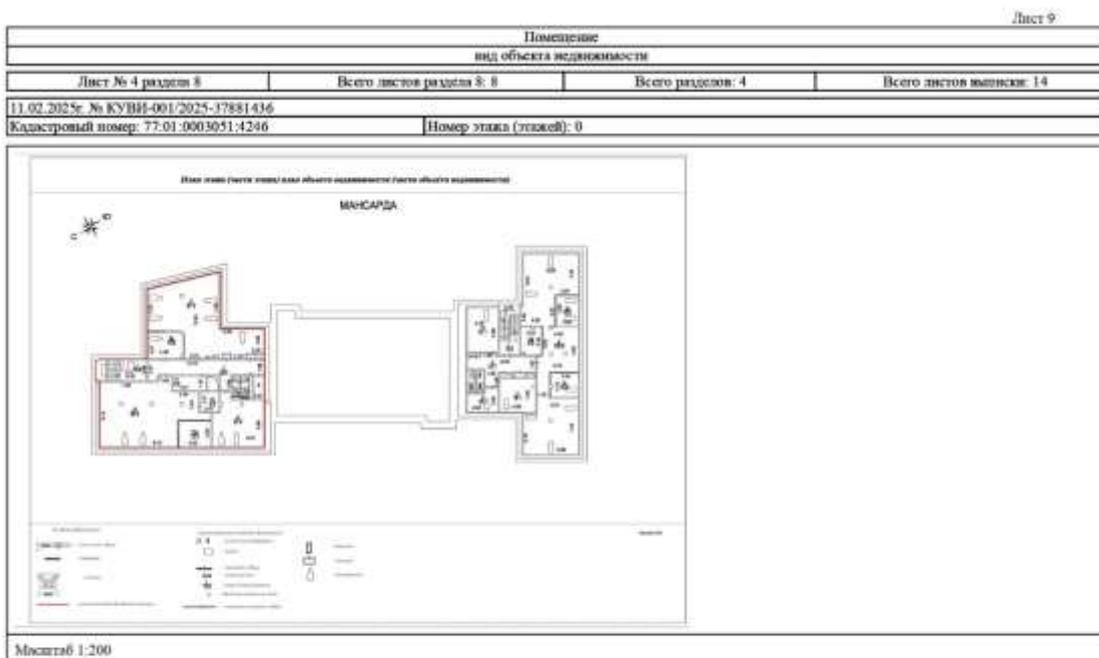
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУИИ-001/2025-37881436			
Кадастровый номер: 77:01/0003051/4246		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			



ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

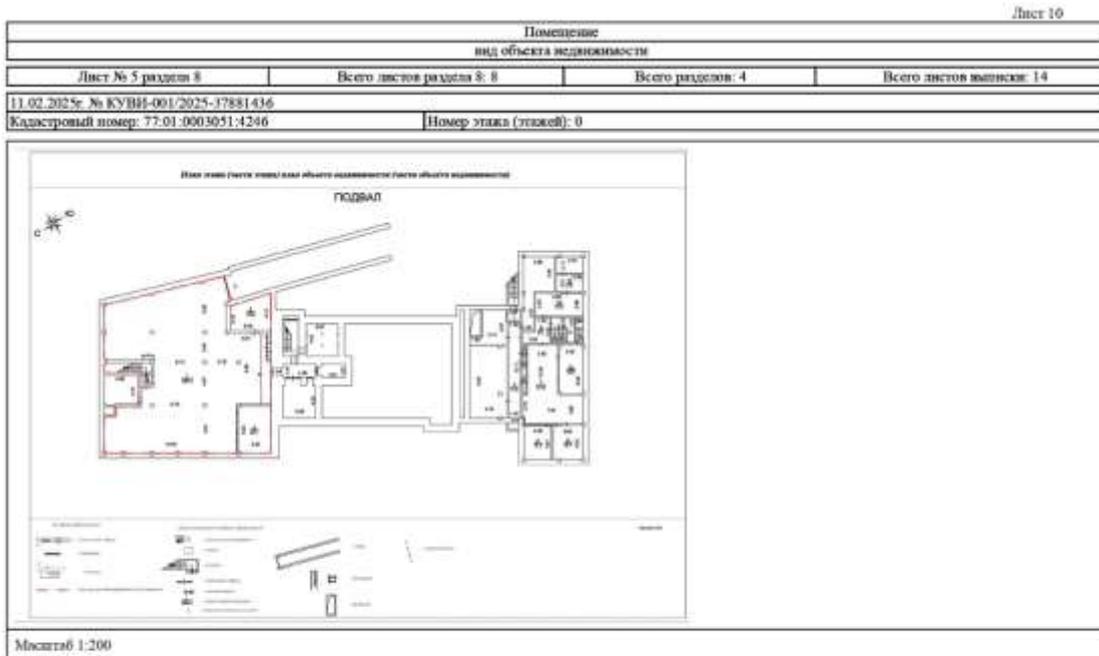
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

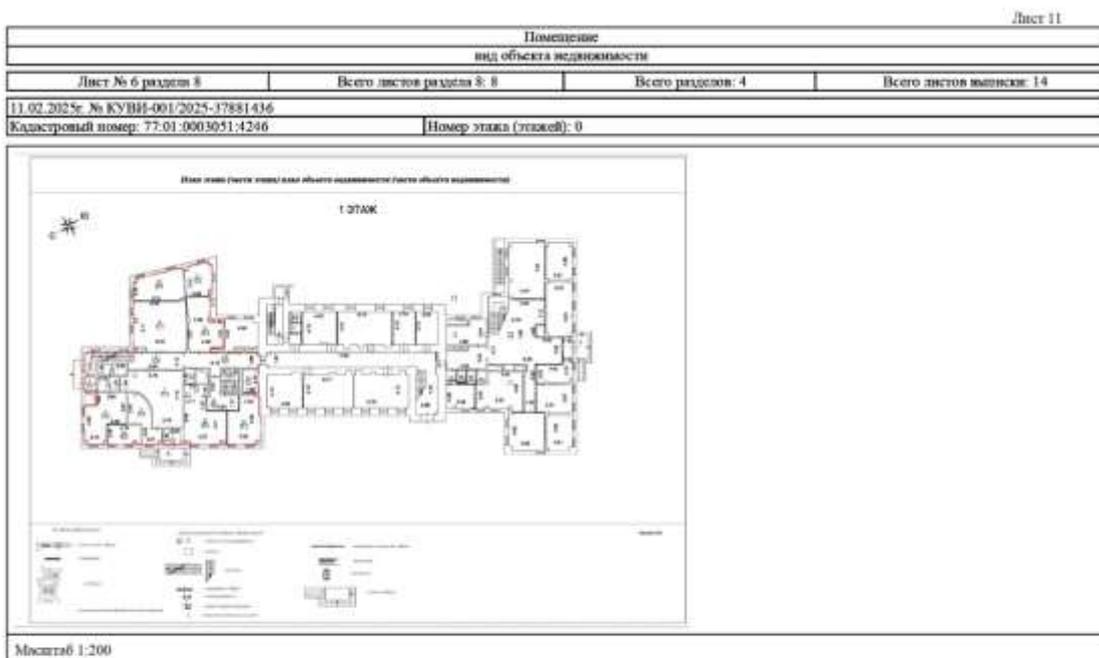


Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225



ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<p style="font-size: x-small; text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ИДНПИСИ/01164/07/11/0000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СЕРТИФИКАЦИИ Действителен с 01.08.2023 по 30.12.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

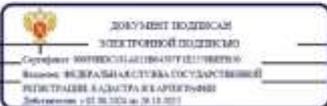


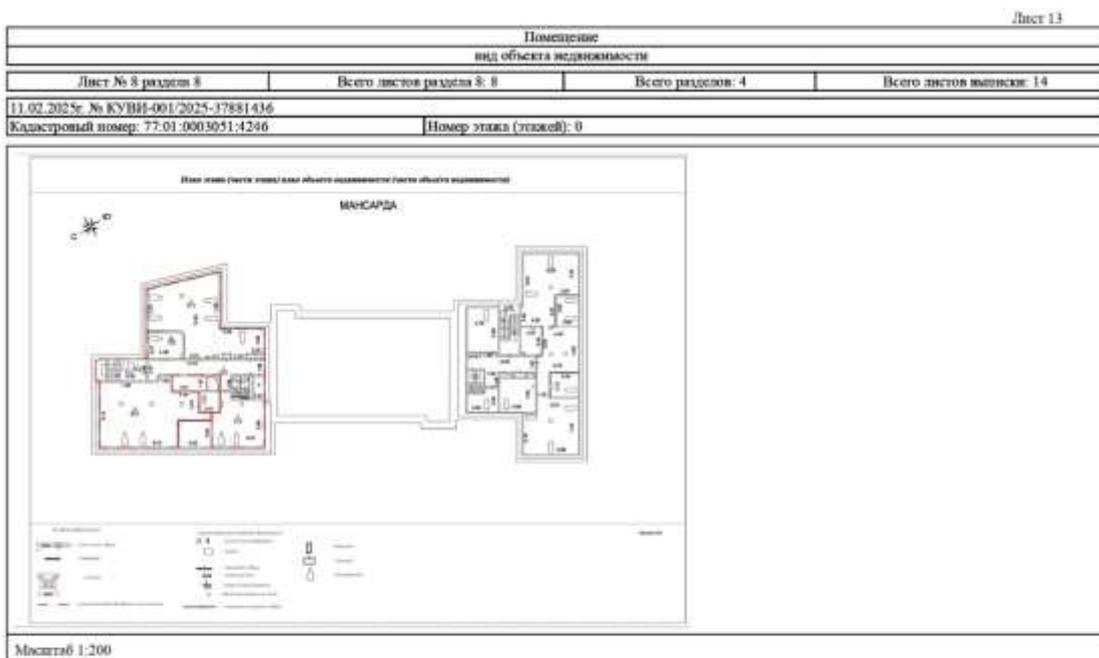
ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<p style="font-size: x-small; text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ИДНПИСИ/01164/07/11/0000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СЕРТИФИКАЦИИ Действителен с 01.08.2023 по 30.12.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225



ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p style="text-align: center; font-size: x-small;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ИДН № 0116640711/2019/0000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАН И ЭЛЕКТРОННО Датирование: 11.02.2025 г. 10:13:2017</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------



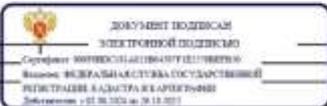
ПОДВОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p style="text-align: center; font-size: x-small;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ИДН № 0116640711/2019/0000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАН И ЭЛЕКТРОННО Датирование: 11.02.2025 г. 10:13:2017</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
11.02.2025г. № КУВИ-001/2025-37881436		Кад.номер	
		77:01.0003051-4246	
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничений 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

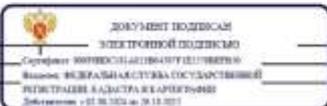
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Викторович Шенников Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАННОЙ Должность: с 01.09.2023 по 09.12.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.02.2025, поступившего на рассмотрение 07.02.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34628498		Кад.номер	
		77:01.0003051-4272	
Номер кадастрового квартала:		77:01.0003051	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.12.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопольковский переулок, земельный участок 19/10	
Площадь:		2368 +/- 17	
Кадастровая стоимость, руб.:		248549897,6	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		77:01.0003051/1056, 77:01.0003051/3904	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Деловое управление (4.1)	
Сведения о кадастровом инженере:		Колесова Ольга Анатольевна, № 3625, в А СРО "Кадастровые инженеры", СНИПС 067-062-074 62, договор на выполнение кадастровых работ от 23.05.2024 № 753-21, дата завершения кадастровых работ: 19.12.2024	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Викторович Шенников Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАННОЙ Должность: с 01.09.2023 по 09.12.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
07.02.2025г. № КУИИ-001/2025-34628498			
Кадастровый номер:		77:01-0003051-4272	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-6-826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки: Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГ В ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2, дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГ В ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-6-334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГ В ОМСУ: Правительство Москвы 2, дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГ В ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-6-304 от 21.12.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Охраняемая (охраняемая охраняемая) зона № 162, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГ В ОМСУ: Правительство Москвы 2, дата решения: 16.11.2020, номер решения: 781, наименование ОГ В ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-8-738 от 24.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 64 от 04.02.2019, вид/наименование: Территория культурного слоя "Мещанский слободы", XVII в. и.э., тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 04.02.2019, номер решения: 64, наименование ОГ В ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-8-1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного	

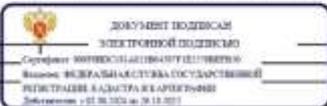
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2023 по 31.12.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

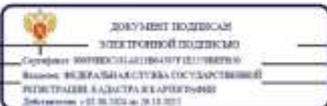
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздел 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
07.02.2025г. № КУИИ-001/2025-34628498			
Кадастровый номер:		77:01-0003051-4272	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГ В ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-8-116 от 26.12.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Постановлением Правительства Москвы № 672-ПП от 03.08.2010, вид/наименование: Дома бесплатных квартир, иж. XX в., арх. И.П.Машков, тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 20.12.2019, номер решения: 1030, наименование ОГ В ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2, дата решения: 03.08.2010, номер решения: 672-ПП, наименование ОГ В ОМСУ: Правительство Москвы	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экологической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		Земельный участок располагается в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории	
Условный номер земельного участка:		77671, 24.05.2024, 77671	
		25	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2023 по 31.12.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздел 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
07.02.2025г. № КУИИ-001/2025-34628498			
Кадастровый номер:		77:01:0003051:4272	
Сведения о принятии акта и (или) изъятии договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства внаемного дома сельскохозяйственного назначения или иного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Департамент городского имущества города Москвы уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0003051:52, 77:01:0003051:94. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.12.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.12.2024; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.12.2024; реквизиты		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары сертификатов Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА И КАДАСТРОВЫМ Дата выдачи: с 01.08.2023 по 30.12.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздел 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
07.02.2025г. № КУИИ-001/2025-34628498			
Кадастровый номер:		77:01:0003051:4272	
	документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 16.11.2020 № 781 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.12.2024; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 04.02.2019 № 64 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.12.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.12.2024; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 20.12.2019 № 1030 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 03.08.2010 № 672-ПП выдан: Правительство Москвы. Земельный участок подлежит святию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:01:0003051:12. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Меньшиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары сертификатов Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА И КАДАСТРОВЫМ Дата выдачи: с 01.08.2023 по 30.12.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов 7	Всего листов выписки 12	
07.02.2025г. № КУВН-001/2025-14628498				
Кадастровый номер:		77:01:0003051:4272		
План (чертеж, схема) земельного участка				
Масштаб 1:500				
Условные обозначения				
подпись и наименование должности		<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары сертификатов: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАННОЙ Датой выдачи: 01.08.2025 г. № 13.2025</p>	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1.1		Всего разделов 7		Всего листов выписки 12	
07.02.2025г. № КУВН-001/2025-14628498							
Кадастровый номер:				77:01:0003051:4272			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	194°38.0	12.55	-	77:01:0003051:3891(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	194°42.0	3.35	-	77:01:0003051:3891(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	107°35.0	1.49	-	77:01:0003051:3891(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	196°29.0	5.85	-	77:01:0003051:52(2)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	196°12.3	2.39	-	77:01:0003051:52(2)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	195°39.0	5.6	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	194°55.3	17.28	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	194°55.2	26.41	-	77:01:0003051:14(1)	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.8	-	-	данные отсутствуют	77:01:0003051:17(1)	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	186°38.7	1.04	-	77:01:0003051:14(1), 77:01:0003051:52(1)	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	282°8.8	33.32	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	12°59.7	19.21	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	12°7.3	49.05	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	12°11.6	2.04	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	104°19.7	25.62	-	77:01:0003051:12(1)	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	180°40.7	7.59	-	77:01:0003051:12(1)	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.17	104°2.2	5.2	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.18	13°25.5	0.22	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.19	14°0.2	12.73	-	77:01:0003051:12(1)	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.1	105°34.4	2.53	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
подпись и наименование должности		<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары сертификатов: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАННОЙ Датой выдачи: 01.08.2025 г. № 13.2025</p>				инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка				
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 7
07.02.2025г. № КУВН-001/2025-34628498		Всего листов выписки: 12		
Кадастровый номер:		77:01:0003051:4272		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК Москва				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	12791.48	8850.22	Закрепление отсутствует	0.1
2	12779.34	8847.05	Закрепление отсутствует	0.1
3	12776.1	8846.2	Закрепление отсутствует	0.1
4	12775.65	8847.62	Закрепление отсутствует	0.1
5	12770.04	8845.96	Закрепление отсутствует	0.1
6	12767.75	8845.28	Закрепление отсутствует	0.1
7	12762.36	8845.77	Закрепление отсутствует	0.1
8	12745.66	8839.32	Закрепление отсутствует	0.1
9	12720.14	8832.52	Закрепление отсутствует	0.1
10	12719.11	8832.4	Закрепление отсутствует	0.1
11	12726.12	8799.83	Закрепление отсутствует	0.1
12	12744.84	8804.15	Закрепление отсутствует	0.1
13	12792.8	8814.45	Закрепление отсутствует	0.1
14	12794.79	8814.88	Закрепление отсутствует	0.1
15	12768.45	8839.7	Закрепление отсутствует	0.1
16	12780.86	8839.61	Закрепление отсутствует	0.1
17	12779.6	8844.65	Закрепление отсутствует	0.1
18	12779.81	8844.7	Закрепление отсутствует	0.1
19	12792.16	8847.76	Закрепление отсутствует	0.1
1	12791.48	8850.22	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары сертификатов Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАННОЙ ТЕХНИКИ Дата выдачи: 01.08.2025 г. № 13.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 1	
07.02.2025г. № КУВН-001/2025-34628498		Всего разделов: 7	
Кадастровый номер:		77:01:0003051:4272	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:01:0003051:4272/1	
			
Масштаб 1:300		Базовые обозначения:	

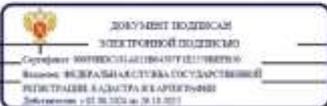
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары сертификатов Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АДАПТИРОВАННОЙ ТЕХНИКИ Дата выдачи: 01.08.2025 г. № 13.2025	инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
07.02.2025г. № КУВН-001/2025-34628498			
Кадастровый номер:		77:01:0003051:4272	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или отграничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
77:01:0003051:4272/1	195	Заняты отсутствуют	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2025 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования в градостроительном регламенте утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель устоявшихся в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зона охраны объектов культурного наследия	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 16.11.2020 № 781 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель устоявшихся в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.304; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная (объединенная охранная) зона № 162; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия	

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Юрьевич Шибанов Имя: ШИБАНОВ СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ РЕГИСТРАЦИЯ В АДМИСТРАЦИИ Должность: с 01.08.2025 по 30.11.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
07.02.2025г. № КУВН-001/2025-34628498			
Кадастровый номер:		77:01:0003051:4272	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 04.02.2019 № 64 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утверждены: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 64 от 04.02.2019; Реестровый номер границы: 77:01-6.738; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Мещанской слободы", XVII в. и.п.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентом утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского яла)"	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 20.12.2019 № 1030 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 03.08.2010 № 672-ПП выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утверждены: Постановлением Правительства Москвы № 672-ПП от 03.08.2010; Реестровый номер границы: 77:01-8.116; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Дома бесследных квартал, ввч. XX в., арх. И.П.Машков; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия	

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Юрьевич Шибанов Имя: ШИБАНОВ СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ РЕГИСТРАЦИЯ В АДМИСТРАЦИИ Должность: с 01.08.2025 по 30.11.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	--	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

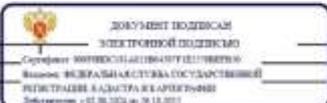
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
07.02.2025г. № КУВН-001/2025-14628498			
Кадстровый номер:		77:01:0003051-4272	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 77:01:0003051-4272/1

Система координат: МСК Москва

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	12791.48	8850.22	Закрепление отсутствует	0.1
2	12779.44	8847.05	Закрепление отсутствует	0.1
3	12776.1	8846.2	Закрепление отсутствует	0.1
4	12775.65	8847.62	Закрепление отсутствует	0.1
5	12770.04	8845.96	Закрепление отсутствует	0.1
6	12771.24	8836.55	Закрепление отсутствует	0.1
7	12779.88	8836.46	Закрепление отсутствует	0.1
8	12786.09	8836.68	Закрепление отсутствует	0.1
9	12787.83	8836.35	Закрепление отсутствует	0.1
10	12789.4	8828.92	Закрепление отсутствует	0.1
11	12791.61	8819.17	Закрепление отсутствует	0.1
12	12792.8	8814.45	Закрепление отсутствует	0.1
13	12794.79	8814.88	Закрепление отсутствует	0.1
14	12788.45	8839.7	Закрепление отсутствует	0.1
15	12780.86	8839.61	Закрепление отсутствует	0.1
16	12779.6	8844.65	Закрепление отсутствует	0.1
17	12779.81	8844.7	Закрепление отсутствует	0.1
18	12792.16	8847.78	Закрепление отсутствует	0.1
1	12791.48	8850.22	Закрепление отсутствует	0.1

Подпись и наименование должности		Инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

ДОГОВОР АРЕНДЫ
нежилого помещения
№ 4555729

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. №ЦДПО-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.П. Машков, на основании протокола заседания архитектурной секции Экспертной комиссии по вновь выявленным памятникам при УГК ОИП г. Москвы от 20 декабря 1988 г. №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 2010 г. № 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 Экспликация (Приложение № 3 к Договору).

1.5. На момент заключения настоящего Договора Помещение, передаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выписками из ЕГРН, 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 запрещением (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 Помещением;

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. Таковыми, 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.

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 приемки 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 потребуется 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 (измененных) 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.

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 предоставлением в срок не превышающий 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты передачи Помещения Арендатору следующих документов, а именно:

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

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

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

3.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Помещению.

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

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

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

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

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

3.1.7. Ежемесячно выставлять Арендатору счета на оплату арендной платы.

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

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

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

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, Обеспечительного платежа 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 пополнять 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 непринятия 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 опечатанном виде для возможности устранения чрезвычайных и аварийных ситуаций в случае их возникновения в период отсутствия Арендатора.

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

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

3.3.14. При использовании Помещения соблюдать правила пожарной безопасности и безопасное состояние электропроводки, не допускать перегрузки электросетей, нести все расходы, связанные с последствиями несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности, нарушением Арендатором состояния электропроводки и перегрузкой электросетей, нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил; действующих на территории Здания и территории Российской Федерации. Назначить ответственное лицо за пожарную безопасность в Помещениях. В течение 14 (четырнадцати) 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, сети 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 поддающихся 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, возвратить 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 отделимые 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. Заключение договоров 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 строительно-монтажные работы в Помещениях) и поддерживать в силе договоры страхования с надлежащим образом лицензированной страховой компанией, имеющей хорошую деловую репутацию, в отношении:

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

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

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

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

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

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

3.3.40. Арендатор обязуется:

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

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

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

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

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

3.4. Арендатор вправе:

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

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

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 обустроить 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 сигнализация, 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, понесённые 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 приемки 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

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.

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 делимых) или дополнений, произведенных Арендатором в Помещении (как с согласия Арендодателя, так и без его согласия), вне зависимости от оснований прекращения настоящего Договора (односторонний отказ от Договора, истечение срока Договора, одностороннее расторжение Договора, расторжение Договора по соглашению Сторон).

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

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

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

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

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

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

11. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

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

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

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

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

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

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

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

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

12. НАЛОГОВАЯ ОГОВОРКА

12.1. Арендодатель гарантирует, что:

зарегистрирован в ЕГРЮЛ надлежащим образом;

его исполнительный орган находится и осуществляет функции управления по месту регистрации юридического лица, и в нем нет дисквалифицированных лиц;

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

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

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

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

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

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

своевременно и в полном объеме уплачивает налоги, сборы и страховые взносы;

отражает в налоговой отчетности по НДС все суммы НДС, предъявленные Арендатору;

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

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

предъявление налоговыми органами требований к Арендатору об уплате налогов,

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

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

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

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

13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

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

14. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

14.8. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Сведения о передаваемых в аренду помещениях.

Приложение № 2 – поэтажный план.

Приложение № 3 – Экспликация.

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

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

Приложение № 6 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

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

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
АО «Развитие»

Адрес: 119146, Москва,
ул. Фрунзенская 1-я, д.5
ИНН 7704629461
КПП 770401001
ОГРН 1067761319823
Р/с 40702810800020107795
в ПАО Сбербанк
К/с 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 30101810700000000187
р/сч 40702810899993174010

Первый заместитель начальника
Центральной дирекции
пассажирских обустройств


А.В. Фролов


21

 Приложение № 1
 к Договору аренды нежилого
 помещения от «20» 10 2021 г.

**Сведения
 о передаваемых в аренду помещениях**
общая площадь 2 999 кв.м.

Этаж	№ комнаты по эксplikации	Помещение № I II III	Площадь, кв.м.	Назначение помещения
Подвал	2	I	8,2	коридор
Первый	1	I	18,3	кабинет
	2	I	26,0	кабинет
	3	I	29,0	кабинет
	4	I	10,8	кабинет
	5	I	11,2	кабинет
	6	I	28,6	кабинет
	7	I	17,3	кабинет
	8	I	1,7	уборная
	9	I	1,6	умывальня
	10	I	2,0	коридор
	11	I	40,0	коридор
Второй	1	I	18,3	кабинет
	2	I	11,6	кабинет
	3	I	16,1	кабинет
	4	I	28,7	кабинет
	5	I	22,4	кабинет
	6	I	30,2	кабинет
	7	I	19,2	кабинет

 Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

22

	8	I	1,7	уборная
	9	I	1,7	умывальня
	10	I	2,1	коридор
	11	I	43,0	коридор
Третий	1	I	18,6	кабинет
	2	I	29,1	кабинет
	3	I	19,8	кабинет
	4	I	9,6	кабинет
	5	I	13,5	кабинет
	6	I	9,8	кабинет
	7	I	15,1	кабинет
	8	I	33,5	кабинет
	9	I	1,9	уборная
	10	I	1,8	умывальня
	11	I	2,1	коридор
	12	I	5,7	помещение подсобное
	13	I	34,9	коридор
Подвал	Б	-	11,8	лестничная клетка
Первый	А	-	13,9	лестничная клетка
	Б	-	6,9	лестничная клетка
Второй	А	-	15,6	лестничная клетка
	Б	-	11,4	лестничная клетка

23

Третий	А	-	15,6	лестничная клетка
	Б	-	11,7	лестничная клетка
Подвал	1	II	2,1	тамбур
	4	II	17,4	коридор
	5	II	14,2	помещение подсобное
	6	II	15,7	помещение подсобное
	7	II	90,6	помещение подсобное
	7а	II	18,6	помещение подсобное
	8	II	8,7	коридор
	9	II	1,6	уборная
	10	II	1,6	уборная
	11	II	1,6	умывальня
	12	II	1,7	душевая
	13	II	4,2	коридор
	14	II	17,3	кладовая
	14а	II	1,4	гардеробная
	15	II	7,4	кладовая
	18	II	0,6	шкаф
	19	II	0,5	шкаф
	20	II	0,3	шкаф
Первый	1	II	2,9	тамбур
	2	II	64,1	холл

24

3	II	11,0	комната для отдыха	
4	II	15,9	кабинет	
5	II	14,7	комната для отдыха	
6	II	21,2	кабинет	
7	II	8,0	коридор	
8	II	25,1	кабинет	
9	II	10,4	комната для отдыха	
10	II	1,8	умывальная	
11	II	1,8	уборная	
12	II	1,6	уборная	
13	II	1,6	умывальная	
14	II	13,1	коридор	
16	II	30,8	кабинет	
17	II	15,0	комната для отдыха	
18	II	22,3	кабинет	
19	II	1,6	помещение подсобное	
Второй	1	II	14,6	лестница
	2	II	50,9	зал заседаний
	3	II	15,1	комната для отдыха
	4	II	21,9	кабинет
	5	II	42,4	холл
	6	II	19,8	комната для отдыха

25

	7	II	36,9	кабинет
	8	II	4,8	коридор
	9	II	3,2	уборная
	9a	II	1,2	душевая
	10	II	6,5	кухня
	11	II	7,7	комната для отдыха
	12	II	19,8	кабинет
	13	II	3,0	помещение подсобное
	14	II	4,3	коридор
	15	II	2,2	санузел
	16	II	1,6	умывальная
	17	II	3,6	коридор
	18	II	29,9	кабинет
Мансарда	1	I	15,6	лестница
	2	I	128,3	офис
	2a	I	8,9	комната переговоров
	2в	I	10,8	комната переговоров
	2г	I	10,9	комната переговоров
	4	I	10,1	кабинет
	5	I	1,0	уборная
	6	I	1,0	уборная
	7	I	1,5	умывальная
	8	I	1,5	умывальная

26

	9	I	19,7	коридор
	10	I	21,1	кабинет
Подвал	1	III	332,3	помещение стоянки
	1a	III	4,3	лестница
	3	III	19,9	кладовая
	4	III	25,7	кладовая
Первый	1	III	4,2	тамбур
	2	III	15,5	комната для отдыха
	2a	III	10,0	комната для отдыха
	3	III	24,9	комната персонала
	4	III	2,4	тамбур
	5	III	4,8	коридор
	6	III	5,0	кладовая
	7	III	37,9	холл
	8	III	14,6	коридор
	9	III	41,1	кабинет
	10	III	20,4	кабинет
	11	III	12,0	кабинет
	12	III	24,5	кабинет
	14	III	19,8	коридор
	15	III	5,2	помещение подсобное
	16	III	1,3	уборная
	17	III	1,3	уборная

27

	18	III	1,3	умывальная
	19	III	1,4	умывальная
	20	III	2,5	помещение подсобное
	21	III	4,4	комната персонала
	22	III	9,6	коридор
	23	III	21,4	кабинет
	24	III	26,4	кабинет
	25	III	8,7	лестница
Второй	1	III	17,3	лестница
	2	III	46,7	коридор
	3	III	36,9	кабинет
	4	III	41,2	кабинет
	5	III	32,1	кабинет
	6	III	6,0	коридор
	7	III	1,6	умывальная
	8	III	1,6	умывальная
	9	III	1,2	уборная
	10	III	1,1	уборная
	11	III	2,3	душевая
	12	III	7,0	помещение подсобное
	13	III	29,2	кабинет
	14	III	106,7	зал
	15	III	15,0	кабинет
Мансарда	1	II	16,9	лестница

28

2	II	30,4	коридор
3	II	91,3	офис
3а	II	14,9	кабинет
4	II	1,5	умывальная
5	II	1,2	уборная
6	II	1,5	умывальная
7	II	1,0	уборная
8	II	3,6	помещение подсобное
9	II	37,9	серверная
12	II	89,9	кабинет

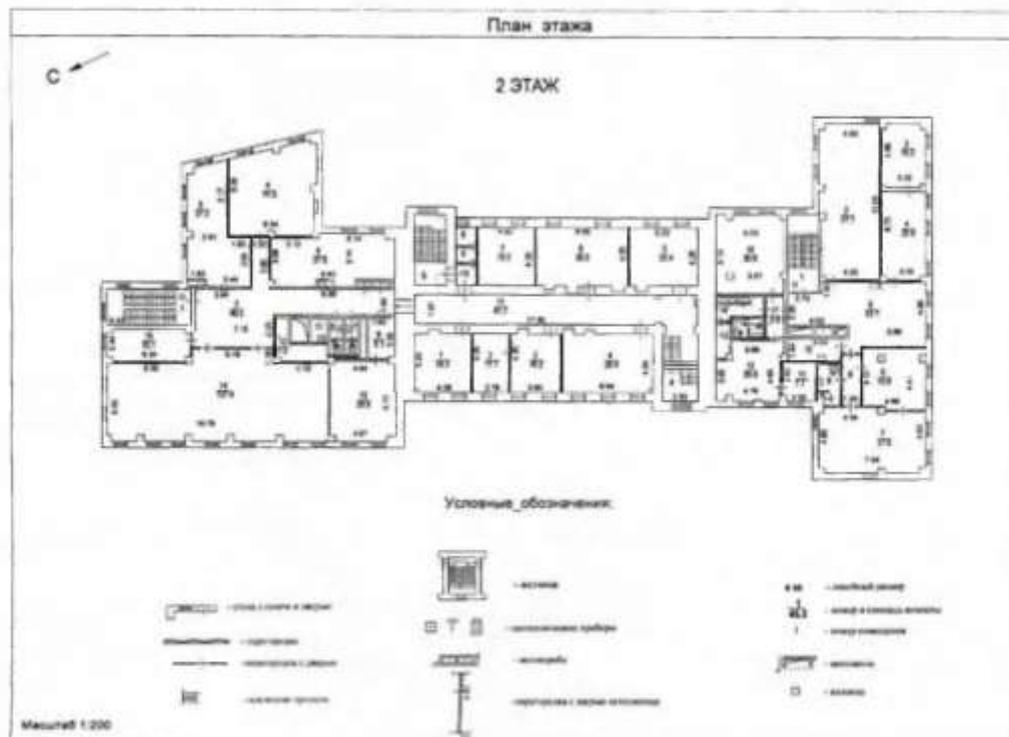
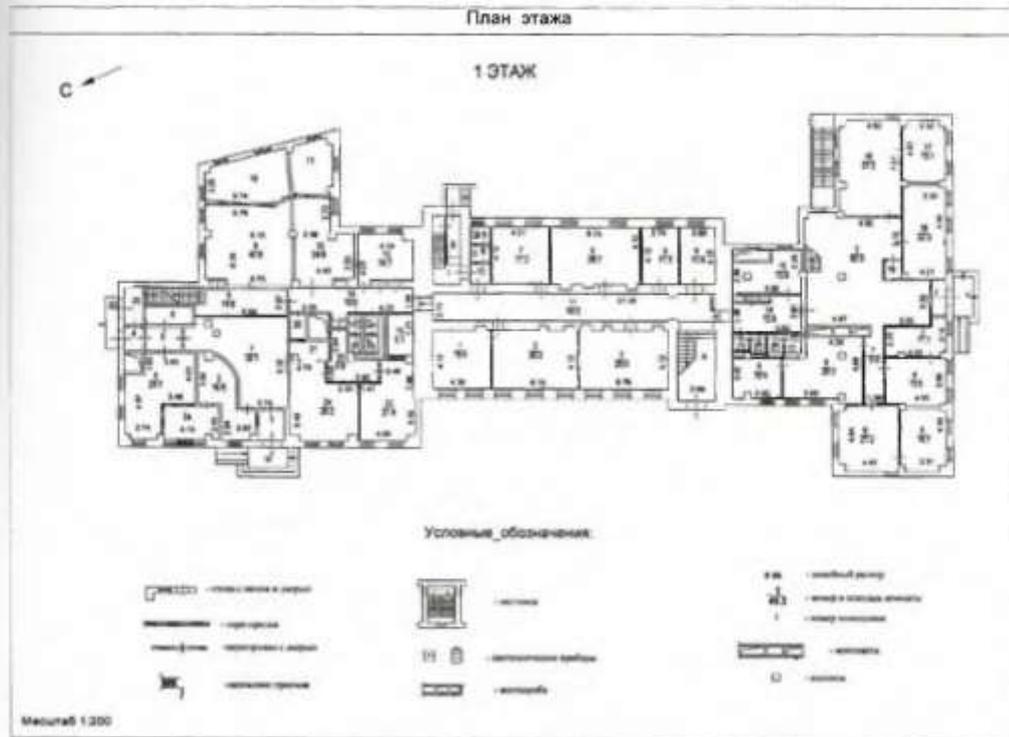
Арендодатель:

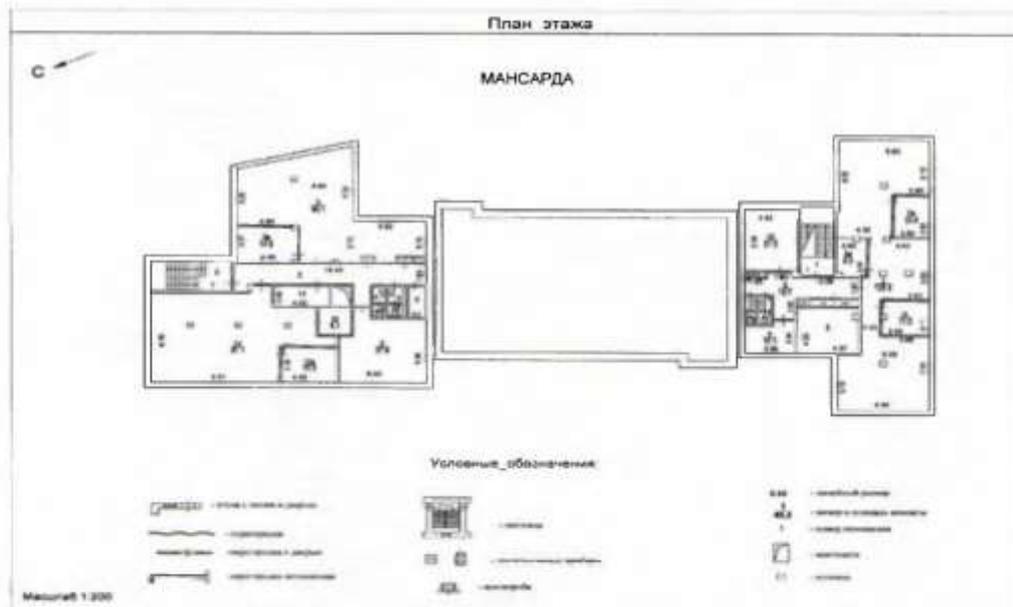
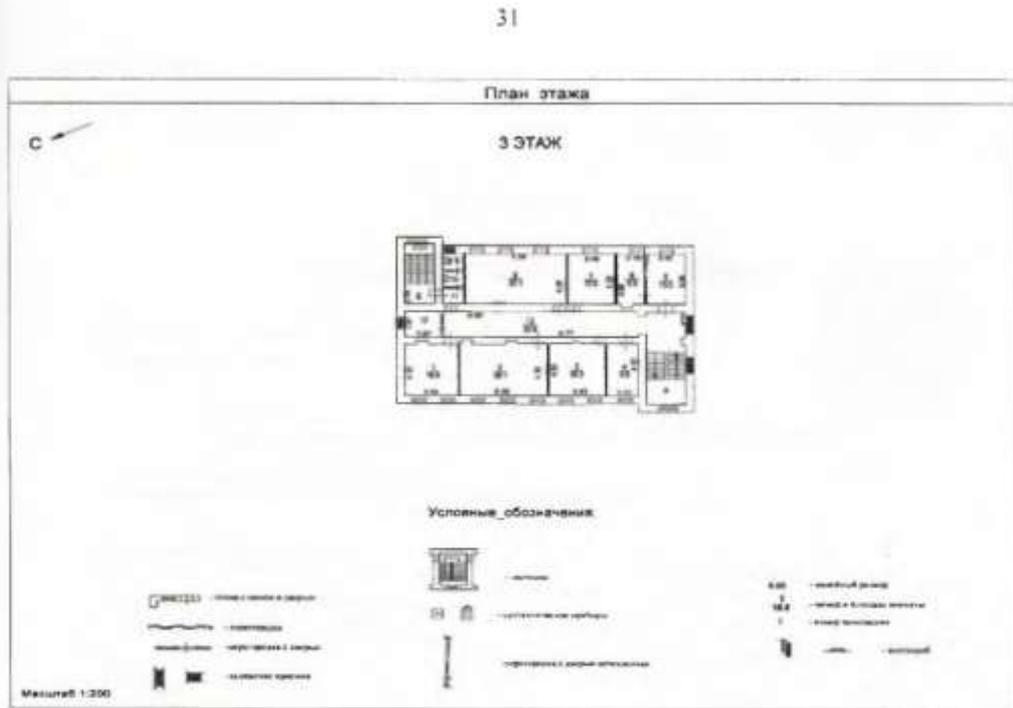

 В.В. Багрянцев
 М.П. 

Арендатор:


 А.В. Фролов
 М.П. 

30





Арендодатель:


 М.П.  В.В. Багранов

Арендатор:


 М.П.  А.В.Фролов

Приложение № 3
к Договору аренды нежилого
помещения от «30» 10 2021 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЯ

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление
Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78
к заказу 04 50 302300 от 14.12.2020 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Протопоповский переулок, дом 19, строение 10

Первое территориальное
управление
ГБУ «Инвентаризация» стр. 1

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м			Высота см	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основ	вспом	лоджий	балконов			прики
подвал	1	раздаточная	15,9		15,9			280	уровень 18.01.2021 г.	
	2	кладовая	8,2		8,2				уровень 18.01.2021 г.	
	3	кладовая	10,4		10,4				уровень 18.01.2021 г.	
	4	кладовая	5,5		5,5				уровень 18.01.2021 г.	
Итого по помещению			40,0		40,0					
Нежилые помещения всего			40,0		40,0					
в т.ч. Учрежденческие			40,0		40,0					

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м			Высота см	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основ	вспом	лоджий	балконов			прики
1	1	кабинет	18,3		18,3			280	уровень 18.01.2021 г.	
	2	кабинет	28,0		28,0				уровень 18.01.2021 г.	
	3	кабинет	29,0		29,0				уровень 18.01.2021 г.	
	4	кабинет	10,8		10,8				уровень 18.01.2021 г.	
	5	кабинет	11,2		11,2				уровень 18.01.2021 г.	
	6	кабинет	28,8		28,8				уровень 18.01.2021 г.	
	7	кабинет	17,3		17,3				уровень 18.01.2021 г.	
	8	уборная	1,7		1,7				уровень 18.01.2021 г.	
	9	умывальник	1,6		1,6				уровень 18.01.2021 г.	
	10	коридор	2,0		2,0				уровень 18.01.2021 г.	
	11	коридор	40,0		40,0				уровень 18.01.2021 г.	
Итого по помещению			188,9		188,9					
Нежилые помещения всего			188,9		188,9					



02 50 21 0002061

Адрес (иное описание местоположения)
 город Москва, Протопоповский переулок, дом 19, строение 10

стр. 2

в т.ч. Учрежденческие	186,5	141,2	45,3				
-----------------------	-------	-------	------	--	--	--	--

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	1	кабинет	18,3	18,3				290	учрежд. 19.01.2021 г.	
	2	кабинет	11,6	11,6					учрежд. 19.01.2021 г.	
	3	кабинет	16,1	16,1					учрежд. 19.01.2021 г.	
	4	кабинет	28,7	28,7					учрежд. 19.01.2021 г.	
	5	кабинет	22,4	22,4					учрежд. 19.01.2021 г.	
	6	кабинет	30,2	30,2					учрежд. 19.01.2021 г.	
	7	кабинет	19,2	19,2					учрежд. 19.01.2021 г.	
	8	уборная	1,7		1,7				учрежд. 19.01.2021 г.	
	9	умывальная	1,7		1,7				учрежд. 19.01.2021 г.	
	10	коридор	2,1		2,1				учрежд. 19.01.2021 г.	
	11	коридор	43,0		43,0				учрежд. 19.01.2021 г.	
Итого по помещению			195,0	148,5	48,5					
Нежилые помещения всего			195,0	148,5	48,5					
в т.ч. Учрежденческие			195,0	148,5	48,5					

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
3	1	кабинет	18,6	18,6				290	учрежд. 19.01.2021 г.	
	2	кабинет	29,1	29,1					учрежд. 19.01.2021 г.	
	3	кабинет	19,8	19,8					учрежд. 19.01.2021 г.	
	4	кабинет	9,6	9,6					учрежд. 19.01.2021 г.	
	5	кабинет	13,5	13,5					учрежд. 19.01.2021 г.	
	6	кабинет	9,8	9,8					учрежд. 19.01.2021 г.	
	7	кабинет	15,1	15,1					учрежд. 19.01.2021 г.	
	8	кабинет	33,5	33,5					учрежд. 19.01.2021 г.	
	9	уборная	1,9		1,9				учрежд. 19.01.2021 г.	
	10	умывальная	1,8		1,8				учрежд. 19.01.2021 г.	
	11	коридор	2,1		2,1				учрежд. 19.01.2021 г.	

2

Адрес (иное описание местоположения)
 город Москва, Протополовский переулок, дом 19, строения 10

стр. 3

12	помещение подсобное	5,7		5,7					учрежд. 19.01.2021 г.
13	кузнецкое	11,0		11,0					учрежд. 19.01.2021 г.
Итого по помещению:		165,4	149,0	16,4					
Нежилые помещения всего:		165,4	149,0	16,4					
в т.ч. Учрежденные:		165,4	149,0	16,4					

Тип: Нежилое

ф 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов			прочих
подвал	Б	клетка лестничная	11,8		11,8			290	учрежд. 19.01.2021 г.	
Итого по помещению:			11,8		11,8					
Нежилые помещения всего:			11,8		11,8					
в т.ч. Учрежденные:			11,8		11,8					

Тип: Нежилое

ф 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов			прочих
1	А	клетка лестничная	13,9		13,9			290	учрежд. 19.01.2021 г.	
	Б	клетка лестничная	6,9		6,9				учрежд. 19.01.2021 г.	
Итого по помещению:			20,8		20,8					
Нежилые помещения всего:			20,8		20,8					
в т.ч. Учрежденные:			20,8		20,8					

Тип: Нежилое

ф 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов			прочих
2	А	клетка лестничная	15,6		15,6			290	учрежд. 19.01.2021 г.	
	Б	клетка лестничная	11,4		11,4				учрежд. 19.01.2021 г.	
Итого по помещению:			27,0		27,0					
Нежилые помещения всего:			27,0		27,0					
в т.ч. Учрежденные:			27,0		27,0					

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Протопоповский переулок, дом 19, строение 10

стр. 4

Тип: Нежилое

Ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе	в том числе				
				основ.	вспом.	поджий	балконов	прочих	
3	А	клетка лестничная	15,6		15,6				г.реаб. 19.01.2021 г.
	Б	клетка лестничная	11,7		11,7				г.реаб. 19.01.2021 г.
Итого по помещению			27,3		27,3				
Нежилые помещения всего			27,3		27,3				
в т.ч. Учрежденческие			27,3		27,3				

Помещение № II Тип: Нежилое

Ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе	в том числе				
				основ.	вспом.	поджий	балконов	прочих	
подвал	1	тамбур	2,1		2,1				г.р.с.с. 18.01.2021 г.
	2	вентилятор	15,2	15,2					г.р.с.с. 18.01.2021 г.
	3	помещение техническое	42,6		42,6				г.р.с.с. 18.01.2021 г.
	4	коридор	17,4		17,4				г.р.с.с. 18.01.2021 г.
	5	помещение подсобное	14,2		14,2				г.р.с.с. 18.01.2021 г.
	6	помещение подсобное	15,7		15,7				г.р.с.с. 18.01.2021 г.
	7	помещение подсобное	90,6		90,6				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	7а	помещение подсобное	18,6		18,6				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	8	коридор	8,7		8,7				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	9	уборная	1,6		1,6				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	10	уборная	1,6		1,6				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	11	умывальная	1,6		1,6				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	12	душевая	1,7		1,7				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	13	коридор	4,2		4,2				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	14	кладовая	17,3		17,3				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	14а	гардеробная	1,4		1,4				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	15	кладовая	7,4		7,4				г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	16	часосная	7,3	7,3					г.р.с.с. 19.01.2021 г.
	17	часосная	23,8	23,8					г.р.с.с. 19.01.2021 г.
18	шкаф	0,6		0,6				г.р.с.с. 19.01.2021 г.	
19	шкаф	0,5		0,5				г.р.с.с. 19.01.2021 г.	

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Протополовский переулок, дом 19, строение 10

стр. 5

	20	шкаф	0,3		0,3					рек. сдв. 16.01.2021 г.
Итого по помещению			294,4	46,3	248,1					
Нежилые помещения всего			294,4	46,3	248,1					
в т.ч. Лечебно-санитарные			205,5		205,5					
Прочие			88,9	46,3	42,6					

Помещение № II Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см	Примечания Дата обследования
			всего	в том числе	в том числе				
			основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	2,9		2,9			299	учрежд. 16.01.2021 г.
	2	холл	64,1		64,1				учрежд. 16.01.2021 г.
	3	комната для отдыха	11,6	11,6					учрежд. 16.01.2021 г.
	4	кабинет	15,8	15,8					учрежд. 16.01.2021 г.
	5	комната для отдыха	14,7	14,7					учрежд. 16.01.2021 г.
	6	кабинет	21,2	21,2					учрежд. 16.01.2021 г.
	7	коридор	8,0		8,0				учрежд. 16.01.2021 г.
	8	кабинет	25,1	25,1					учрежд. 16.01.2021 г.
	9	комната для отдыха	10,4	10,4					учрежд. 16.01.2021 г.
	10	умывальная	1,8		1,8				учрежд. 16.01.2021 г.
	11	уборная	1,8		1,8				учрежд. 16.01.2021 г.
	12	уборная	1,6		1,6				учрежд. 16.01.2021 г.
	13	умывальная	1,6		1,6				учрежд. 16.01.2021 г.
	14	коридор	13,1		13,1				учрежд. 16.01.2021 г.
	15	электрощитовая	13,6		13,6				прочие 16.01.2021 г.
	16	кабинет	30,8	30,8					учрежд. 16.01.2021 г.
	17	комната для отдыха	15,0	15,0					учрежд. 16.01.2021 г.
	18	кабинет	22,3	22,3					учрежд. 16.01.2021 г.
	19	помещение подсобное	1,6		1,6				учрежд. 16.01.2021 г.
Итого по помещению			276,5	166,4	110,1				
Нежилые помещения всего			276,5	166,4	110,1				
в т.ч. Учрежденческие			262,9	166,4	96,5				
Прочие			13,6		13,6				

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Протопоповский переулок, дом 19, строение 10

стр. 6

Помещение № II Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн	вспом	подзем	балконов			прочих
2	1	лестница	14,6		14,6				299 учрежд. 19.01.2021 г.	
	2	зал заседаний	50,9	50,9					учрежд. 19.01.2021 г.	
	3	комната для отдыха	15,1	15,1					учрежд. 19.01.2021 г.	
	4	кабинет	21,9	21,9					учрежд. 19.01.2021 г.	
	5	холл	42,4		42,4				учрежд. 19.01.2021 г.	
	6	комната для отдыха	19,6	19,6					учрежд. 19.01.2021 г.	
	7	кабинет	36,9	36,9					учрежд. 19.01.2021 г.	
	8	коридор	4,8		4,8				учрежд. 19.01.2021 г.	
	9	уборная	3,2		3,2				учрежд. 19.01.2021 г.	
	9а	душная	1,2		1,2				учрежд. 19.01.2021 г.	
	10	кухня	6,5		6,5				учрежд. 19.01.2021 г.	
	11	комната для отдыха	7,7	7,7					учрежд. 19.01.2021 г.	
	12	кабинет	19,8	19,8					учрежд. 19.01.2021 г.	
	13	помещение подсобное	3,0		3,0				учрежд. 19.01.2021 г.	
	14	коридор	4,3		4,3				учрежд. 19.01.2021 г.	
	15	сауна	2,2		2,2				учрежд. 19.01.2021 г.	
	16	умывальная	1,6		1,6				учрежд. 19.01.2021 г.	
	17	коридор	3,6		3,6				учрежд. 19.01.2021 г.	
	18	кабинет	29,9	29,9					учрежд. 19.01.2021 г.	
Итого по помещению			289,4	202,0	87,4					
Нежилое помещения всего			289,4	202,0	87,4					
в т.ч. Учрежденные			289,4	202,0	87,4					

Помещение № I Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн	вспом	подзем	балконов			прочих
м/зс	1	лестница	15,6		15,6				236 учрежд. 19.01.2021 г.	
	2	звон	128,3	128,3					учрежд. 19.01.2021 г.	
	2а	комната переговорная	8,9	8,9					учрежд. 19.01.2021 г.	
	2б	комната переговорная	10,6	10,6					учрежд. 19.01.2021 г.	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Протопоповский переулок, дом 19, строения 10

стр. 7

2г	комната переговоров	10,0	10,0					учрежд. 16.01.2021 г.
3	венткамера	19,1	19,1					прочая 16.01.2021 г.
4	кабинет	10,1	10,1					учрежд. 19.01.2021 г.
5	уборная	1,0		1,0				учрежд. 19.01.2021 г.
6	уборная	1,0		1,0				учрежд. 19.01.2021 г.
7	умывальная	1,5		1,5				учрежд. 16.01.2021 г.
8	умывальная	1,5		1,5				учрежд. 16.01.2021 г.
9	коридор	19,7		19,7				учрежд. 16.01.2021 г.
10	кабинет	21,1	21,1					прочая 19.01.2021 г.
Итого по помещению		249,5	209,2	40,3				
Нежилые помещения всего		249,5	209,2	40,3				
в т.ч. Учрежденческие		209,3	169,0	40,3				
Прочие		40,2	40,2					

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота см	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн	вспом	лоджий	балконов	прочих		
подвал	1	помещение стоянки	332,3	332,3				297	гараж 19.01.2021 г.	
	1а	лестница	4,3		4,3				гараж 19.01.2021 г.	
	2	венткамера	16,1	16,1					прочая 19.01.2021 г.	
	3	кладовая	19,9		19,9				гараж 16.01.2021 г.	
	4	кладовая	25,7		25,7				гараж 19.01.2021 г.	
Итого по помещению			398,3	348,4	49,9					
Нежилые помещения всего			398,3	348,4	49,9					
в т.ч. Гаражи			382,2	332,3	49,9					
Прочие			16,1	16,1						

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота см	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн	вспом	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	4,2		4,2			299	гараж 19.01.2021 г.	
	2	комната для отдыха	15,5	15,5					учрежд. 19.01.2021 г.	
	2а	комната для отдыха	10,0	10,0					учрежд. 19.01.2021 г.	
	3	комната персонала	24,9	24,9					учрежд. 19.01.2021 г.	

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Протополовский переулок, дом 19, строение 10

стр. 8

4	тамбур	2,4	2,4			учрежд. 19.01.2021 г.
5	коридор	4,0	4,0			учрежд. 19.01.2021 г.
6	кладовая	5,0	5,0			учрежд. 19.01.2021 г.
7	холл	37,9	37,9			учрежд. 19.01.2021 г.
8	коридор	14,6	14,6			учрежд. 19.01.2021 г.
9	кабинет	41,1	41,1			учрежд. 19.01.2021 г.
10	кабинет	20,4	20,4			учрежд. 19.01.2021 г.
11	кабинет	12,0	12,0			учрежд. 19.01.2021 г.
12	кабинет	24,5	24,5			учрежд. 19.01.2021 г.
13	электрощитовая	14,8	14,8			учрежд. 19.01.2021 г.
14	коридор	19,8	19,8			учрежд. 19.01.2021 г.
15	помещение подсобное	5,2	5,2			учрежд. 19.01.2021 г.
16	уборная	1,3	1,3			учрежд. 19.01.2021 г.
17	уборная	1,3	1,3			учрежд. 19.01.2021 г.
18	умывальная	1,3	1,3			учрежд. 19.01.2021 г.
19	умывальная	1,4	1,4			учрежд. 19.01.2021 г.
20	помещение подсобное	2,5	2,5			учрежд. 19.01.2021 г.
21	комната персонала	4,4	4,4			учрежд. 19.01.2021 г.
22	коридор	9,6	9,6			учрежд. 19.01.2021 г.
23	кабинет	21,4	21,4			учрежд. 19.01.2021 г.
24	кабинет	26,4	26,4			учрежд. 19.01.2021 г.
25	лестница	8,7	8,7			учрежд. 19.01.2021 г.
Итого по помещению		335,4	200,6	134,8		
Нежилые помещения всего		335,4	200,6	134,8		
в т.ч. Гаражи		4,2		4,2		
Учрежденческие		316,4	200,6	115,6		
Прочие		14,8		14,8		

Помещение № III Тип: Нежилое

Ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	1	лестница	17,3		17,3			300	учрежд. 19.01.2021 г.	
	2	коридор	46,7		46,7				учрежд. 19.01.2021 г.	
	3	кабинет	36,9	36,9					учрежд. 19.01.2021 г.	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Протополовский переулок, дом 19, строение 10

стр. 9

4	кабинет	41,2	41,2					учрежд 19.01.2021 г.
5	кабинет	32,1	32,1					учрежд 19.01.2021 г.
6	коридор	6,0		6,0				учрежд 19.01.2021 г.
7	умывальная	1,6		1,6				учрежд 19.01.2021 г.
8	умывальная	1,6		1,6				учрежд 19.01.2021 г.
9	уборная	1,2		1,2				учрежд 19.01.2021 г.
10	уборная	1,1		1,1				учрежд 19.01.2021 г.
11	душевая	2,3		2,3				учрежд 19.01.2021 г.
12	помещение подсобное	7,0		7,0				учрежд 19.01.2021 г.
13	кабинет	29,2	29,2					учрежд 19.01.2021 г.
14	зал	106,7	106,7					учрежд 19.01.2021 г.
15	кабинет	15,0	15,0					учрежд 19.01.2021 г.
Итого по помещению		345,9	261,1	84,8				
Нежилые помещения всего		345,9	261,1	84,8				
в т.ч. Учрежденные		345,9	261,1	84,8				

Помещение № II Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов			прочие
манс.	1	лестница	16,9		16,9			206	учрежд 19.01.2021 г.	
	2	коридор	30,4		30,4				учрежд 19.01.2021 г.	
	3	офис	91,3	91,3					учрежд 19.01.2021 г.	
	3а	кабинет	14,9	14,9					учрежд 19.01.2021 г.	
	4	умывальная	1,5		1,5				учрежд 19.01.2021 г.	
	5	уборная	1,2		1,2				учрежд 19.01.2021 г.	
	6	умывальная	1,5		1,5				учрежд 19.01.2021 г.	
	7	уборная	1,0		1,0				учрежд 19.01.2021 г.	
	8	помещение подсобное	3,6		3,6				учрежд 19.01.2021 г.	
	9	серверная	37,0		37,0				учрежд 19.01.2021 г.	
	10	венткамера	8,0	8,0					прочие 19.01.2021 г.	
	11	венткамера	8,0	8,0					прочие 19.01.2021 г.	
	12	кабинет	89,9	89,9					учрежд 19.01.2021 г.	
	12а	кабинет	13,3	13,3					учрежд 19.01.2021 г.	
Итого по помещению			317,4	223,4	94,0					

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Протопоповский переулок, дом 19, строения 10

стр. 10

Нашли площадь всего	317,4	223,4	94,0				
в т.ч. Учрежденческие	303,4	209,4	84,0				
Прочие	14,0	14,0					

ИТОГО	Площадь общ. эк. м			Площадь помещений используемых (с 30.09) эк. м			Примечание
	всего	в том числе		всего	в том числе		
		общее	собств		общее	подлеж	
Итого по зданию	3216,8	2084,1	1122,2				
Нашли площадь всего	3216,8	2084,1	1122,2				
в т.ч. Общие	388,4	232,3	84,1				
Учрежденческие	2440,1	1849,2	784,9				
Личные/самоуправл	208,8		208,8				
Прочие	187,6	118,6	71,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 26.10.2005 г. № 1013146

Экспликация на 10 страницах

08.03.2021 г.

Исполнитель

С.В. Баженова

Баженова С. В.

Арендодатель:

В.В. Багряицев
 М.П.



Арендатор:

А.В. Фролов
 М.П.



Приложение № 4
к Договору аренды нежилого
помещения от « 20 » 10 2021 г.

ФОРМА

**АКТ
приема-передачи нежилого помещения**

г. Москва «__» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий акт к Договору аренды нежилого помещения «__» _____ 20__ г. № ____ (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилые помещения общей площадью _____, _____ (_____) квадратных метра, расположенные на _____ этаже в здании, расположенном по адресу: г. Москва, _____ (далее - Помещение), имеющие следующие характеристики:

Условный № помещения	№ по экспликации	Этаж	Площадь, кв.м.	Назначение помещения

в соответствии с Приложениями № 2, 3 к Договору (далее - Помещение).

2. На момент приема-передачи Помещение находится в следующем техническом состоянии:

Стены, перегородки

Потолки (перекрытия)

Полы

Окна

Двери (наружные и внутренние)

Внутренние коммуникации (отопление, эл.энергия, тел.связь, комп.сети, охранная, пожарная сигнализация, оповещение) отопление, эл.сети (проводка), пож.датч. и система оповещ. в исправном состоянии, наличие кондиционера (рабочий), возможно подключение сети интернет и телефонии.

Оценка общего состояния помещения

3. Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

СДАЛ:
От Арендодателя:

ПРИНЯЛ:
От Арендатора:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Арендодатель:

М.П.


В.В. Багрянцева


Арендатор:

М.П.


А.В. Фролов


Приложение № 5
к Договору аренды нежилого
помещения от «22» 10 2021 г.

ФОРМА

АКТ
сдачи-приема (возврата) нежилого помещения

г. Москва « » 20 г.

_____ именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий акт к Договору аренды нежилого помещения « » 20 г. № _____ (далее – Договор) о нижеследующем:

1. «Арендатор» возвратил, а «Арендодатель» принял нежилое помещение № _____, площадью _____ кв.м., находящееся в здании, расположенном по адресу: г. Москва, _____, площадью _____ кв.м. (далее – Помещение), имущественный состав и характеристики которого определены в Акте приема-передачи помещения от « » 20 г.
2. Помещение возвращено Арендатором в состоянии _____ (учитывая естественный износ и амортизацию).
3. Стороны взаимных претензий к состоянию Помещения не имеют (или имеются следующие претензии: _____).
4. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

СДАЛ:
От Арендатора:

ПРИНЯЛ:
От Арендодателя:

М.П.

М.П.

ФОРМА СОГЛАСОВАНИЯ:

Арендодатель:

Арендатор:


В.В. Багрянцев
М.П.


А.В. Фролов
М.П.

Приложение № 6
к Договору аренды нежилого
помещения от « 10 » 10 2021 г.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

1.1 Стороны пришли к соглашению установить следующее разграничение ответственности по уборке и охране (и оплаты этих работ) в Помещении и Здании:

№	Наименование	Организация и выполнение	Оплата
УБОРКА			
1.1.	Ежедневная основная и поддерживающая уборка в Здании, вынос мусора на пункт сбора мусора Здания (в контейнеры)	Арендатор	Арендатор
1.2.	Вывоз крупногабаритного (коробки, упаковочный материал, строительный мусор и пр.) мусора Арендатора из Помещения	Арендатор	Арендатор
1.3.	Ежедневная основная и поддерживающая уборка в Помещении (в т.ч. дератизация, дезинфекция, вынос мусора на пункт сбора мусора Здания)	Арендатор	Арендатор
1.4.	Мойка окон Помещения, не реже 2-х раз в год	Арендатор	Арендатор
1.5.	Уборка, мойка вывесок Арендатора, смонтированных внутри Помещения и на фасаде Здания, не реже 2-х раз в год	Арендатор	Арендатор
1.6.	Вывоз и утилизация мусора с пункта сбора мусора Здания	Арендодатель	Арендодатель
1.7.	Уборка прилегающей территории, чистка кровли от наледи в зимний период	Арендодатель	Арендодатель
ОХРАНА			
1.8.	Постановка Помещения Арендатора на охранную сигнализацию при его закрытии (по окончании рабочего дня Арендатора)	Арендатор	Арендатор
1.9.	Охрана Здания	Арендатор	Арендатор

1.2 Стороны пришли к соглашению установить следующее разграничение эксплуатационной ответственности (и оплаты этих работ) по содержанию (в т.ч. техническому обслуживанию и обеспечению сохранности) и ремонту архитектурно-строительных частей и элементов, а также по инженерным сетям Помещения и Здания:

№	Наименование	Содержание	Ремонт	Оплата
1. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ЧАСТИ И ЭЛЕМЕНТЫ				

№	Наименование	Содержание	Ремонт	Оплата
1.1.	Фасадные части Помещения, ограждающие конструкции Здания (стены), включая отделку, лестницы, инженерные системы и т.д.	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
1.2.	Несущие и ограждающие стены Помещения	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
1.3.	Внутренние перегородки, окна, включая их механизмы открытия/закрытия, ручки, редукторы и пр.	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
1.4.	Отделка Помещения	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор
1.5.	Все двери по периметру Помещения и внутри Помещения, включая фурнитуру, электромагнитные замки, ручки, доводчики	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
1.6.	Точки крепления для монтажа рекламы/вывески Арендатора на фасаде Здания	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
1.7.	Закладные элементы и несущие металлоконструкции под вывески Арендатора внутри Помещения	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор

№	Наименование	Содержание	Ремонт	Оплата
1.8.	Закладные элементы и несущие металлоконструкции под вывески Арендатора на фасаде Здания	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
1.9.	Рекламные (информационные) вывески Арендатора внутри Помещения	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор
1.10.	Рекламные (информационные) вывески Арендатора	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор
1.11.	Рекламные (информационные) вывески Арендатора на фасаде Здания	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор
2. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ				
2.1.	Отопление			
2.1.1.	Сети системы радиаторного отопления Здания.	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.1.2.	Сети системы радиаторного отопления Помещения в части промывки и опрессовки	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.2.	Водоснабжение и водоотведение			
2.2.1.	Магистральи холодной/горячей воды (межэтажные стояки до запорной арматуры на стояках) Здания	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.2.2.	Внутренние сети водоснабжения, разведенные в Помещении включая санитарно-технические приборы	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель

№	Наименование	Содержание	Ремонт	Оплата
2.2.3.	Канализация (общественно-бытовая-фекальная)	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.2.4.	Жироловители, осветлители, обезжелезиватели, устанавливаемые для нужд Арендатора в случае, если они смонтированы Арендатором	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор
2.3.	Вентиляция			
2.3.1.	Вентиляционная система (общеобменная), включая вентиляционные установки вводы воздухопроводов в Помещение (приток, вытяжка)	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.3.2.	Магистральные воздухопроводы, разводящие воздухопроводы.	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.3.3.	Воздуховоды, клапаны и решетки, дроссели.	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.3.4.	Технологическая вентиляция (полностью включая воздухопроводы, вытяжные установки и фильтры, не ограничиваясь границей Помещения Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.4.	Кондиционирование			
2.4.1.	VRF система кондиционирования	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания и ремонта Арендодатель.

№	Наименование	Содержание	Ремонт	Оплата
2.4.2.	Сплит-системы	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания и ремонта Арендодатель.
2.4.3.	Трубопроводы системы кондиционирования	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.4.4.	Наружные и внутренние блоки VRV и сплит-систем	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания и ремонта Арендодатель;
2.5.	Энергоснабжение и электроосвещение			
2.5.1.	Главная электрощитовая Здания	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.5.2.	Питающие кабельные линии и провода от ВРУ по Зданию	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.5.3.	Оборудование поэтажных электрощитовых	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.5.4.	Светильники, розетки	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.5.5.	Внешние (уличные) вывески (с подсветкой), световые короба, выделенные для Арендатора	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор
2.5.6.	Приборы учета по Помещению на период комм. деятельности (при наличии)	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор
2.6.	Слаботочные системы			

№	Наименование	Содержание	Ремонт	Оплата
2.6.1.	Внутренние слаботочные системы в местах ввода в Здание (Интернет, телефония, СКУД, Система видеонаблюдения и т.д.)	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.6.2.	Разводка кабелей слаботочных систем по Помещению и другие элементы данных инженерных систем (в т.ч. Интернет) и телефоны, смонтированные Арендатором	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор
2.6.3.	Система охранной сигнализации и системы видеонаблюдения, СКУД в Помещении	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор
2.6.4.	Элементы слаботочных систем, смонтированные в серверной Арендатора	Арендатор	Арендатор	В части содержания – Арендатор; В части ремонта - Арендатор
2.7.	Пожаротушение, дымоудаление, АПС и СОУЭ			
2.7.1.	АПС и СОУЭ Здания	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.7.2.	Система автоматического водяного пожаротушения (включая насосную станцию, трубопроводы и запорную арматуру)	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.7.3.	Пожарные краны в комплекте, огнетушители	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель

№	Наименование	Содержание	Ремонт	Оплата
2.7.4.	Системы газового, порошкового (при наличии) пожаротушения.	Арендодатель	Арендодатель	В части содержания – Арендодатель; В части ремонта - Арендодатель
2.8	Организационные вопросы Пожарной безопасности			
2.8.1.	Приказ о порядке обеспечения пожарной безопасности и назначении ответственного за пожарную безопасность в Здании	Арендодатель совместно с Арендатором		
2.8.2.	Приказ о порядке обеспечения пожарной безопасности и назначении ответственного за пожарную безопасность в Помещении. Инструкции по пожарной безопасности, по эвакуации в случае пожара, проведение тренировок по эвакуации. Проведение инструктажей. Разработка и содержание Планов эвакуации. Ответственность, контроль и обязательное соблюдение всеми Сотрудниками Арендатора противопожарного режима, соответствующих законов РФ, приказов, инструкций и требований по пожарной безопасности. В случае возникновения пожара, принятие мер по эвакуации и тушению пожара.	Арендатор		

Арендодатель:



 В.В. Багрянцев
 М.П.

Арендатор:



 А.В.Фролов
 М.П.

1

**Дополнительное соглашение № 2
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ нежилого помещения
№ 4553729 от 20 октября 2021 года**

г. Москва

«19» октября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ», далее именуемое «Арендодатель» в лице Директора Центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности от двадцать второго декабря две тысячи двадцать третьего года № 246/23, с одной стороны, и открытое акционерное общество «Российские железные дороги» (ОАО «РЖД») (ОГРН 1037739877295, ИНН 7708503727), далее именуемое «Арендатор», в лице заместителя начальника Центральной дирекции пассажирских обустройств – филиала ОАО «РЖД» – начальника отдела развития, управления имуществом и договорной работы Пономарева Алексея Сергеевича, действующего на основании доверенности от двадцать второго октября две тысячи двадцать четвертого года № ЦДПО-353/Д, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору аренды нежилого помещения от 20 октября 2021 года № 4553729, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Внести в Договор следующие изменения:

1.1. Изложить пункт 2.1 Договора в следующей редакции:

«2.1. Помещение передается в аренду с «20» октября 2021 г. по «20» октября 2025 г.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и распространяет действие на отношения Сторон с «20» октября 2021 г. по «10» января 2026 г.».

1.2. Изложить пункт 5.2 Договора в следующей редакции:

«5.2. Размер ежемесячной Основной части арендной платы по настоящему Договору составляет 10 699 982 (Десять миллионов шестьсот девяносто девять тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля 15 копеек в месяц, в т.ч. НДС (20%) в размере 1 783 330 (Один миллион семьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать) рублей 36 копеек, и определена из расчета 3 567 (Три тысячи пятьсот шестьдесят семь) рублей 85 копеек за 1 (один) квадратный метр Помещения, оснащенного мебелью в месяц, в т.ч. НДС (20%) в размере 594 (Пятьсот девяносто четыре) рубля 64 копейки и не включает в себя Переменную часть арендной платы.».

2. Стороны пришли к соглашению приостановить действие пункта 5.12 Договора до 20 октября 2025 года включительно. В указанный период времени Арендодатель не имеет права производить повышение Основной части арендной платы.

3. На основании положений п. 6.1. Договора Арендатор обязуется произвести доплату Обеспечительного платежа до размера Основной части арендной платы за 1 (один) месяц аренды в срок до «10» ноября 2024 г.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Условия Договора с учетом настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с «21» октября 2024 г.

5. Остальные положения Договора, незатронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную силу, один экземпляр для Арендатора, два экземпляра для Арендодателя, и является неотъемлемой частью Договора.

7. Подписи Сторон

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

Арендатор:
ОАО «РЖД»



/Н.Н. Антипов/



/А.С. Пономарев/

Вх. от 02.12.2024

Дополнительное соглашение № 1
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ нежилого помещения № 4553729 от 20 октября 2021 года

г. Москва

«04» октября 2024 г.

Акционерное общество «Развитие» (АО «Развитие»), далее именуемое «Предыдущий Арендодатель», в лице генерального директора Багрянцева Владимира Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ», далее именуемое «Арендодатель» в лице Директора центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности от двадцать второго декабря две тысячи двадцать третьего года № 246/23, с другой стороны, и открытое акционерное общество «Российские железные дороги» (ОАО «РЖД»), далее именуемое «Арендатор» в лице заместителя начальника Центральной дирекции пассажирских обустройств – филиала ОАО «РЖД» – начальника отдела развития, управления имуществом и договорной работы Пономарева Алексея Сергеевича, действующего на основании доверенности от двадцать девятого февраля две тысячи двадцать четвертого года № ЦДПО-75/Д, с третьей стороны, совместно именуемые «Стороны», в связи с заключением Предыдущим Арендодателем и Арендодателем 28 декабря 2023 года договора купли-продажи в отношении объектов недвижимости, переданных в аренду Арендатору по ДОГОВОРУ АРЕНДЫ нежилого помещения № 4553729 от 20 октября 2021 года (далее – Договор), заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 20 октября 2021 года № 4553729 о нижеследующем:

1. В связи с изменением собственника Помещения, Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения и дополнения:

1.1. Кадастровые номера, указанные в пункте 1.1 Договора, заменить на кадастровые номера: «77:01:0003051:4244; 77:01:0003051:4245; 77:01:0003051:4246».

1.2. Изложить пункт 1.5 Договора в следующей редакции:

«1.5. Передаваемое по настоящему Договору Помещение принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ», доверительное управление которым осуществляет общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», запись регистрации в ЕГРН № КУВИ-001/2024-26154595, № КУВИ-001/2024-26173895, № КУВИ-001/2024-26067009 от 26 января 2024 года.»

1.3. Изложить абзац третий пункта 5.8 Договора в следующей редакции:

«Арендодатель не позднее, чем через 40 (сорок) календарных дней после окончания отчётного периода 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

Ф.И.О. Антипов Николай Николаевич Подпись [подпись]
Дата 04 10 2024 г.

подписанный акт об оказании услуг или мотивированный отказ от приёмки услуг с перечнем недостатков.»

1.4. Дополнить пункт 5.8 Договора абзацем четвертым следующего содержания:

«В случае нарушения Арендодателем сроков представления комплекта документов, предусмотренных пунктом 5.8 настоящего Договора, Арендатор вправе увеличить срок оплаты соразмерно сроку просрочки представления комплекта документов.»

1.5. В пунктах 5.9 и 5.11 Договора слово «корреспондентский» заменить на «расчетный».

1.6. Раздел 15 Договора «АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» в части реквизитов Арендодателя, изложить в следующей редакции:

«Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Адрес: 123001, город Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1.

ОГРН 1027739292283 ИНН 7728142469 КПП 770301001

e-mail: info@alfacapital.ru

р/с 40701810901850001309

в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с 30101810200000000593, БИК 044525593».

1.7. Исключить пункт 7.17 Договора, соответственно изменить нумерацию последующих пунктов.

1.8. Дополнить Договор пунктом 7.18 в следующей редакции:

«7.18. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателем условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал».»

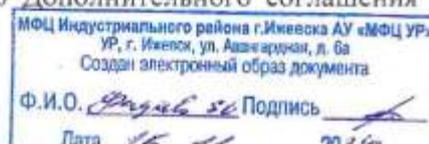
2. Стороны договорились о том, что с 28 декабря 2023 года Арендодатель принимает на себя в полном объеме все права и обязанности Предыдущего Арендодателя по Договору.

3. Обязательства Арендатора перед Арендодателем по внесению арендной платы и иных, предусмотренных Договором платежей, возникают с 28 декабря 2023 года.

4. Стороны подтверждают, что в связи с организацией оформления изменения собственника Помещений и Стороны по Договору, штрафные санкции за несвоевременную оплату за декабрь 2023 года и январь 2024 года по Договору не начисляются и не предъявляются.

5. В соответствии с пунктом 6.1 Договора Арендатором был перечислен Предыдущему Арендодателю обеспечительный платеж в размере 8 267 407 (Восемь миллионов двести шестьдесят семь тысяч четыреста семь) рублей (с выставлением авансовой счет-фактуры).

Задолженность и переплата Арендатора перед Предыдущим Арендодателем в части исполнения обязанности по оплате Основной и Переменной частей арендной платы по состоянию на дату заключения настоящего Дополнительного соглашения отсутствует.



Предыдущий Арендодатель и Арендатор подписывают акт сверки взаимных расчетов в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты заключения настоящего Дополнительного соглашения.

6. По состоянию на дату заключения настоящего Дополнительного соглашения Предыдущий Арендодатель перечислил Арендодателю полученный от Арендатора Обеспечительный платеж в размере, указанном в пункте 5 настоящего Дополнительного соглашения.

Арендодатель принял и учел Обеспечительный платеж в соответствии с пунктом 6.1 Договора.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Условия Договора с учетом настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с 28 декабря 2023 года.

8. Остальные положения Договора, незатронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

9. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора.

«Предыдущий Арендодатель»:
 АО «Развитие»
 ОГРН 1067761319823
 ИНН 7704629461 КПП 770401001
 Адрес: 119146, г. Москва, ул. Фрунзенская 1-я, д. 5
 р/с 40702810800020107795
 в ПАО Сбербанк
 к/с 30101810800000000225
 БИК 044525225
 тел.: 8(495) 748-57-77
 E-mail: promo@gzv-grofp.ru

В.В. Багряев

«Арендодатель»:
 ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
 ОГРН 1027739292283
 ИНН 7728142469 КПП 770301001
 Адрес: 123001, город Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1
 р/с 40701810901850001309
 в АО «АЛЬФА-БАНК»
 к/с 30101810200000000593
 БИК 044525593
 E-mail: info@alfacapital.ru

Н.Н. Антипов

«Арендатор»:
 ОАО «Российские железные дороги»
 ОГРН 1037739877295
 ИНН 7708503727 КПП 997650001
 Адрес: 107174, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Новая Басманная, д. 2/1, стр. 1
 Центральная дирекция пассажирских обустройств – филиал ОАО «РЖД»
 129090, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пер.Протопоповский, д. 19, стр. 10
 р/с 40702810899993174010
 в Банке ВТБ (ПАО)
 г. Москва
 к/с 30101810700000000187
 БИК 044525187
 тел.: 8(499) 296-92-62
 E-mail: kirdeeva@center.rzd

А.С. Пономарев

МФЦ Индустриального района г.Ижевска АУ «МФЦ УР»
 УР, г. Ижевск, ул. Авангардная, д. 6а
 Создан электронный образ документа
 Ф.И.О. *Антонина С.И.* Подпись
 Дата *15.11.2024.*

Вх. от 02.12.2024

1

Дополнительное соглашение № 2
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ нежилого помещения
№ 4553729 от 20 октября 2021 года

г. Москва

« 18 » октября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ», далее именуемое «**Арендодатель**» в лице Директора Центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности от двадцать второго декабря две тысячи двадцать третьего года № 246/23, с одной стороны, и **открытое акционерное общество «Российские железные дороги» (ОАО «РЖД») (ОГРН 1037739877295, ИНН 7708503727)**, далее именуемое «**Арендатор**», в лице заместителя начальника Центральной дирекции пассажирских обустройств – филиала ОАО «РЖД» – начальника отдела развития, управления имуществом и договорной работы Пономарева Алексея Сергеевича, действующего на основании доверенности от двадцать второго октября две тысячи двадцать четвертого года № ЦДПО-353/Д, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее **Дополнительное соглашение № 2**, далее – «**Дополнительное соглашение**», к Договору аренды нежилого помещения от 20 октября 2021 года № 4553729, далее – «**Договор**», о нижеследующем:

1. Внести в Договор следующие изменения:

1.1. Изложить пункт 2.1 Договора в следующей редакции:

«2.1. Помещение передается в аренду с «20» октября 2021 г. по «20» октября 2025 г.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и распространяет действие на отношения Сторон с «20» октября 2021 г. по «10» января 2026 г.».

1.2. Изложить пункт 5.2 Договора в следующей редакции:

«5.2. Размер ежемесячной Основной части арендной платы по настоящему Договору составляет 10 699 982 (Десять миллионов шестьсот девяносто девять тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля 15 копеек в месяц, в т.ч. НДС¹ (20%) в размере 1 783 330 (Один миллион семьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать) рублей 36 копеек, и определена из расчета 3 567 (Три тысячи пятьсот шестьдесят семь) рублей 85 копеек за 1 (один) квадратный метр Помещения, оснащенного мебелью в месяц, в т.ч. НДС (20%) в размере 594 (Пятьсот девяносто четыре) рубля 64 копейки и не включает в себя Переменную часть арендной платы.».

МФЦ Индустриального района г.Ижевска АУ «МФЦ УР»
УР, г. Ижевск, ул. Авангардная, д. 6а
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. Гарин В.С. Подпись _____
Дата 15.11.2024

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

2. Стороны пришли к соглашению приостановить действие пункта 5.12 Договора до 20 октября 2025 года включительно. В указанный период времени Арендодатель не имеет права производить повышение Основной части арендной платы.

3. На основании положений п. 6.1. Договора Арендатор обязуется произвести доплату Обеспечительного платежа до размера Основной части арендной платы за 1 (один) месяц аренды в срок до «10» ноября 2024 г.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Условия Договора с учетом настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с «21» октября 2024 г.

5. Остальные положения Договора, незатронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную силу, один экземпляр для Арендатора, два экземпляра для Арендодателя, и является неотъемлемой частью Договора.

7. Подписи Сторон

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

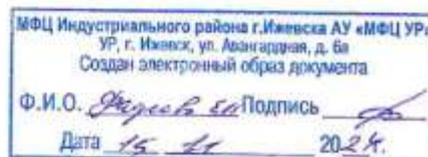
Арендатор:
ОАО «РЖД»



/Н.Н. Антипов/



/А.С. Пономарев/



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
№ 4553729 от 20 октября 2021 года

г. Москва

«11» декабря 2022 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 заместителя начальника - начальника отдела развития, управления имуществом и договорной работы Центральной дирекции пассажирских обустройств - филиала ОАО «РЖД» Пономарева Алексея Сергеевича, действующего на основании доверенности от 1 декабря 2022 г. №ИЦПО-187/Д, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 20 октября 2021 года № 4553729 (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Внести изменения в первый абзац п. 1.1 Договора и изложить его в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает во временное владение и пользование Арендатору нежилые помещения, 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 77:01:0003051:4244, 77:01:0003051:4245, 77:01:0003051:4246, расположенном по адресу: г. Москва, Протопоповский переулок, дом 19, строение 10 (далее - Здание). По Договору не передаются в аренду следующие помещения: подвал, помещение I, комнаты 1,4,3; подвал, помещение II, комнаты 2,3, 16, 17; подвал, помещение III, комнаты 2; первый этаж, помещение II, комната 15; первый этаж, помещение III, комната 13; мансарда, помещение II, комната 3; мансарда, помещение III, комната 10, 11, 12а.»

2. Остальные положения Договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу, и является неотъемлемой частью Договора.

Арендодатель
АО «Развитие»

Арендатор
Открытое акционерное общество
«Российские железные дороги»

Генеральный директор

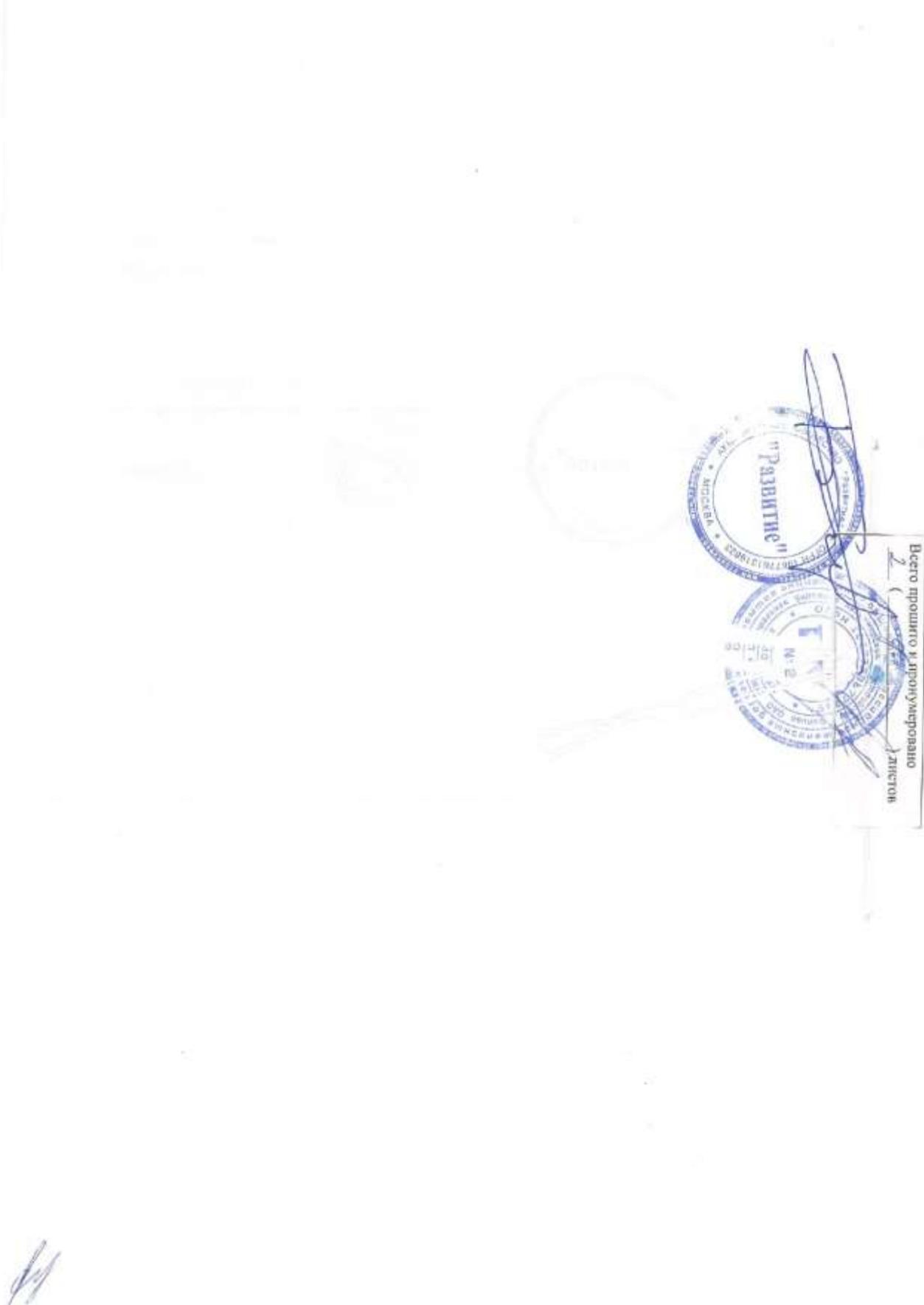
Заместитель начальника – начальник
отдела развития, управления имуществом
и договорной работы Центральной
дирекции пассажирских устройств


В.В. Вятрянцев




А.С. Пономарев





ВХ. от 15.02.2024



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

№ _____
 На № _____ от _____

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

Уведомление

Уважаемые господа,

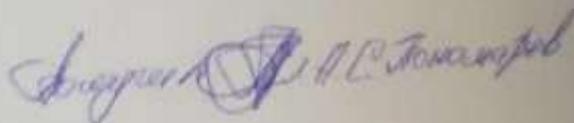
Между Акционерным обществом «Развитие» и Открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» 20 октября 2021 года был заключен договор аренды нежилого помещения № 4553729 (далее - Договор). В соответствии с пунктом 5.12 Договора размер Основной части арендной платы может быть изменен один раз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

Принимая во внимание вышесказанное, уведомляем Вас о повышении с 01 февраля 2024 года основной части арендной платы до 8 928 000 (восемь миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей, включая НДС 20 %.

Генеральный директор
 АО «Развитие»



В.В. Багратиш



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

№	М	-	0	1	-	0	6	3	8	9	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

3	1	0	1	2	0	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0003051:4272

(Кадастровый №)

01/01/21107

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» и доверенности от 15 декабря 2023 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2023-21-128, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 56, 39.2, 39.8, 39.20, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» от 23 января 2025 г. № 33-5-6404/25-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:01:0003051:4272**, имеющий адрес: **Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10**, предоставляемый

в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации нежилых помещений в нежилом здании в соответствии с установленным видом разрешенного использования Участка.

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

1.3. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.4. На Участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0003051:1056 общей площадью 3 215,1 кв. м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, переулок Протопоповский, дом 19, строение 10, в котором Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» на праве общей долевой собственности принадлежат нежилые помещения:

- с кадастровым номером 77:01:0003051:4244 площадью 712,8 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23 января 2025 г. № КУВИ-001/2025-19634898, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 25 января 2024 г. № 77:01:0003051:4244-77/051/2024-6), переданное в доверительное управление Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23 января 2025 г. № КУВИ-001/2025-19634898, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 25 января 2024 г. № 77:01:0003051:4244-77/051/2024-7);

- с кадастровым номером 77:01:0003051:4245 площадью 1 071 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23 января 2025 г. № КУВИ-001/2025-19634878, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 25 января 2024 г. № 77:01:0003051:4245-77/051/2024-5), переданное в доверительное управление Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23 января 2025 г. № КУВИ-001/2025-19634878, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 25 января 2024 г. № 77:01:0003051:4245-77/051/2024-6);

- с кадастровым номером 77:01:0003051:4246 площадью 1 397 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23 января 2025 г. № КУВИ-001/2025-19634903, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 25 января 2024 г. № 77:01:0003051:4246-77/051/2024-4), переданное в доверительное управление Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23 января 2025 г. № КУВИ-001/2025-19634903, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 25 января 2024 г. № 77:01:0003051:4246-77/051/2024-5).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **23 января 2074 г.**

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **24 декабря 2024 г.** (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет) вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 05 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. Арендатор обязан соблюдать требования по режиму использования:

- зоны охраны памятников истории и культуры;
- зоны охраняемого культурного слоя;
- зоны регулирования застройки;
- зоны строгого регулирования застройки;
- территории объектов культурного наследия.

4.11. На основании распоряжения Департамента культурного наследия города Москвы от 14 декабря 2023 г. № 706 в отношении Участка установлены ограничения, предусмотренные ст. 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.12. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством

Российской Федерации и города Москвы.

5.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

5.2.8. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и/или не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и города Москвы.

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

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

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

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

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

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

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

Установленный настоящим пунктом порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены

Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы или Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

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

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

8. САНКЦИИ

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

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

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

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

соответствующей цели предоставления Участка по Договору.

8.5. В случае неустранения по истечении 6 месяцев ранее выявленного нарушения условий Договора в части использования Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) за каждые 6 месяцев нецелевого использования земельного участка, в размере, определенном пунктом 8.4 Договора, последовательно увеличенным в два раза за каждые 6 месяцев нецелевого использования земельного участка.

8.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

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

8.8. При неизменности лица на стороне Арендатора материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» за счет собственных средств.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

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

9.2.1. Арендатор:

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

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

9.2.2. Арендодатель:

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

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

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

Арендатор подтверждает наличие доступа к личному кабинету на официальном

портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, который идентифицируется по ИНН, для получения сообщений, документов в электронном виде.

9.3 Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований, копий исковых заявлений и процессуальных судебных документов, а также иных юридически значимых сообщений, одним из указанных в пункте 9.2 способов является надлежащим и достаточным способом, подтверждающим доставку (при направлении в личный кабинет Арендатора на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru сообщения считаются доставленными и полученными Арендатором с момента доставки в личный кабинет).

Доказательства направления почтовых отправлений писем хранит Сторона, направившая корреспонденцию.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложения к Договору – расчет арендной платы.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Наименование: Департамент городского имущества города Москвы

ИНН/КПП 7705031674/770301001,

ОКПО 16412348

Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1

Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1

Расчетный счет № 40102810545370000003

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

Лицевой счет № 03100643000000017300

БИК 004525988

Телефон: 8 (495) 777-77-77

АРЕНДАТОР:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

ИНН/КПП 7728142469/ 770301001

ОКПО 45022341

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

Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Расчетный счет № 40701810901850001309

в АО «АЛЬФА-БАНК»

Корреспондентский счет № 30101810200000000593

БИК 044525593

Телефон: 8 (495) 797-31-52

E-mail: info@alfacapital.ru

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

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор составлен в форме электронного документа.

От Арендодателя:

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

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

_____ Д.В. Романов

_____ И.В. Кривошеева

Приложение к договору аренды
земельного участка
от 31 января 2025 г. № М-01-063898

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-063898-_____

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Адрес Участка: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10

Кадастровый номер: 77:01:0003051:4272

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв. м	2 368
1.2. Кадастровая стоимость Участка с 24.12.2024	руб.	221 060 069,76
1.2.1. Кадастровая стоимость Участка с 01.01.2025*	руб.	248 549 897,60
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата с 24.12.2024	руб.	3 315 901,05
1.4.1. Годовая арендная плата с 01.01.2025*	руб.	3 728 248,46

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)
Счет банка получателя: № 40102810545370000003
Счет получателя: № 03100643000000017300
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 379 000
Назначение платежа**: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года
ФЛС № М-01-063898-_____ **НДС не облагается.

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

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН**От Арендодателя:**

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

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО
ШЕСТНАДЦАТЬ»

_____ Д.В. Романов

_____ И.В. Кривошеева

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:
 Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация:
 ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Должность подписанта:
 Заместитель начальника Управления

Подписант:
 Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:
 19.02.2025 09:49:24

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 2

Организация:
 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ"

Должность подписанта:
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Подписант:
 КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА

Дата и время подписания документа:
 21.02.2025 11:56:51

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат:	3e1b1a348b0dc2fb1fc07fca385f008
Владелец:	Романов Дмитрий Викторович
Действителен:	с 03.06.2024 по 27.06.2025
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат:	40801d00860fbd493f149c566588989
Владелец:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"
Действителен:	с 30.05.2024 по 30.12.2037
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

Копия электронного заявления.
 Форма для печати.

Приложение

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495) 777-7777, факс: (499) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

ООО УК «Альфа-Капитал»

21.02.2025 № 33-5-6404/25-(0)-6

на № _____ от _____

О рассмотрении запроса
на предоставление
государственной услуги

По Вашему заявлению от 23.01.2025 № Б/Н Департаментом городского имущества города Москвы (далее – Департамент) оформлен договор аренды от 31.01.2025 № М-01-063898 земельного участка (кадастровый номер 77:01:0003051:4272) по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10 (далее – Договор аренды).

Департамент обращает Ваше внимание на то, что Договор аренды вступает в силу с даты его государственной регистрации.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Договор аренды в установленном порядке будет направлен Департаментом в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве) для проведения государственной регистрации.

О проведении государственной регистрации Вы будете проинформированы в установленном порядке.

Заместитель начальника
Управления оформления
имущественных и земельно-
правовых отношений



Д.В. Романов

Стрельцова Е.А.

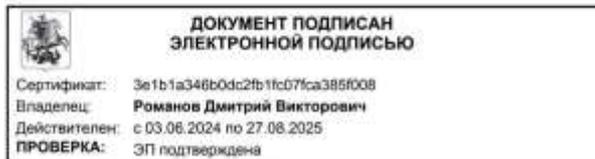
Сведения о документе

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

Сведения об ЭП № 1

Организация:
 ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
 Должность подписанта:
 Заместитель начальника Управления
 Подписант:
 Романов Дмитрий Викторович
 Дата и время подписания документа:
 21.02.2025 13:27:52

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)



Копия электронного заявления.
 Форма для печати.

Приложение

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

Исх. №21.02/1 от 21.02.2025 г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П.Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 1 от 12 февраля 2025 г. к договору № Р-44/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «20» февраля 2024 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

- Выписки из ЕГРН, в кол-ве 4 шт.;
- Договор аренды нежилого помещения № 4553729 от 20 октября 2021 г. с Дополнительными соглашениями к нему;
- Договор аренды земельного участка № М-01-063898 от 31.01.2025 г.;
- Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Приложение:

1. Описание Объекта оценки

Директор Центра альтернативных инвестиций



Антипов Н.Н.

Таблица 1. Описание Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Этаж расположения	Наличие отдельного входа	Качество отделки	Текущее назначение
1	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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	подвал - 255,60 кв. м, 1 этаж - 565,90 кв. м, мансарда - 249,50 кв. м	Имеется	Стандартная отделка	Офисное
2	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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	подвал - 60,80 кв. м, 1 этаж - 652,00 кв. м	Имеется	Стандартная отделка	Офисное
3	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, с учетом права аренды земельного участка площадью 2 368 (две тысячи триста шестьдесят восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003051:4272, имеющий адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Мещанский, Протопоповский переулок, земельный участок 19/10	подвал - 398,30 кв. м, 1 этаж - 681,3 кв. м, мансарда - 317,4 кв. м	Имеется	715,7 кв. м - стандартная отделка, 681,30 кв. м - улучшенная отделка	Офисное

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225






ОПОРА РОССИИ
ИЗДАТЕЛЬСТВО «ОБЩЕСТВЕННАЯ ПЕЧАТНИЦА» МОСКВА

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "М-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10



Дата выдачи: 09.01.2025г.

**ГОСТ Р
ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 18.05.2023г.
Срок действия: 18.05.2025г.

Окончание действия: 31.12.2025г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков





НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба причиняемого в течение срока действия Договора страхования производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(Лазарев П.Ю.)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 503/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 503/2024/СП134/765 от 27.11.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Струкова Ирина Юрьевна (ИНН 672208309466)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2024 г. по «13» декабря 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

М.П. «27» ноября 2024г.
(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Струкова Ирина Юрьевна

(Струкова И.Ю.)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

Отчет: 8411/0225