ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н-30937/19

имущества, планируемого к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 13 поз., расположенного по адресам:
г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2;
г. Москва, ул. Новорязанская, д.24

дата оценки — 01.07.2019
дата составления отчета об оценке — 06.08.2019

ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ЗАКАЗЧИК:
ООО «ЛАИР»	ЗАО УК «РВМ Капитал»

Санкт-Петербург
2019

ООО «ЛАИР» (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России. Наши оценщики успешно сдали квалификационный экзамен в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации в соответствии со ст. 21.1. Федерального закона от 27.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Квалификационный экзамен введен с 01.07.2017 Федеральным законом №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», внесшим значительные изменения в закон об оценке.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» №6717 от 07.07.2015 и №7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АИЖК, ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.

Заместителю Генерального директора - Финансовому директору ЗАО УК «РВМ Капитал»

Володарскому А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно Приложению №1 и 2 к Дополнительному соглашению №5 от 06.08.2019 к Договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 10/08 от 10.12.2013, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости имущества, планируемого к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 13 поз., расположенного по адресам: г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2; г. Москва, ул. Новорязанская, д.24 (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (в действующей редакции).

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.07.2019 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

1 036 700 000 (Один миллиард тридцать шесть миллионов семьсот тысяч) руб.

Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки отдельно по каждой позиции представлены в таблице далее.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость без НДС, округленно, руб.
	Объект оценки, в том числе:	-	1 036 700 000
	ДЦ «Авиа Плаза», ул. Авиамоторная, д. 10 к2	-	338 200 000
1	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 3 219,1 кв.м, номер на поэтажном плане:	77:04:0001005:5456	
	этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28;		
	этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27;		
	этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30;		

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость без НДС, округленно, руб.
	этаж 9, помещения XXIV – комнаты с 1 по 42.		
	ДЦ, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	-	698 500 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение II	77:01:0003018:2775	215 997 000
3	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II	77:01:0003018:2776	215 854 000
4	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II	77:01:0003018:2777	215 650 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 150	77:01:0003018:4180	919 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 179,182,185,189,186,196,192,193,197,199,201	77:01:0003018:4190	10 104 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 280,282,284,286-288	77:01:0003018:4181	5 511 000
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 155,159,162, 165-167	77:01:0003018:4178	5 511 000
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 156,160, 163,168,170	77:01:0003018:4182	4 593 000
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 77,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 173, 175,177,180,183,187,190,194	77:01:0003018:4202	7 348 000
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 157,158,161,164,169,171,174,176,178,181,184,188,191, 195	77:01:0003018:4197	12 859 000
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 198,200,202	77:01:0003018:4192	2 756 000
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,7 кв.м	77:01:0003018:4047	1 398 000

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР» /Смирнов А. П./

Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А,
тел. / факс: + 7 (812) 317-77-60, e-mail: mail@kglair.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы 7
2. Задание на оценку 9
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 12
   - 3.1. Сведения о Заказчике оценки 12
   - 3.2. Сведения об Оценщике 12
   - 3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 12
   - 3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 12
   - 3.5. Сведения о независимости 13
4. Применяемые стандарты оценки 14
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения 15
   - 5.1. Основные допущения 15
   - 5.2. Особые допущения 16
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки 17
7. Описание Объекта оценки 20
   - 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 20
   - 7.2. Описание местоположения Объекта оценки 21
   - 7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах 28
   - 7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 31
   - 7.5. Позиционирование Объекта оценки 34
   - 7.6. Фотографии Объекта оценки 35
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость 42
   - 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 42
   - 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 43
   - 8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки 43
   - 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 51
   - 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 65
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки 66
10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке 67
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке 69

11.1. Расчет стоимости административных помещений ... 70
11.2. Расчет стоимости машино-мест ... 84
11.3. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода ... 89
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке ... 90
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода ... 90
12.2. Потенциальный валовой доход ... 93
12.3. Действительный валовой доход ... 104
12.4. Операционные расходы ... 104
12.5. Чистый операционный доход ... 105
12.6. Ставка капитализации ... 105
12.7. Капитализация чистого операционного дохода ... 106
12.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода ... 107
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки ... 108
13.1. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам ... 108
13.2. Описание процедуры согласования результатов оценки ... 109
13.3. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки ... 110
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки ... 111
14. Сертификат стоимости ... 113
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения ... 115
15.1. Нормативные документы ... 115
15.2. Методические материалы ... 115
15.3. Источники рыночной и общей информации ... 115
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 116
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации ... 258
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности ... 276

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится по Дополнительному соглашению №5 от 06.08.2019 к Договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 10/08 от 10.12.2013 (Приложение№1 и 2), заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	имущество, планируемое к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 13 поз., в соответствии с Приложением №2 к Дополнительному соглашению №5 от 06.08.2019 Договора, представленном в разделе 2 настоящего Отчета	
Местоположение Объекта оценки	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2 г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24	
Оцениваемые права	право собственности	
Текущее использование Объекта оценки	используется по назначению	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов (справедливая стоимость без учета НДС, руб.):	Веса при согласовании
г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2		
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	341 363 021	0,5
Доходный	334 937 000	0,5
г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24 (офисы)		
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	645 289 696	0,5
Доходный	652 585 600	0,5
г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24 (машино-места)		
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	51 063 750	0,5
Доходный	48 159 700	0,5
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Справедливая стоимость имущества, планируемого к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 3 поз., расположенных по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2, без учета НДС, округленно, руб.	338 200 000	

Справедливая стоимость имущества, планируемого к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 10 поз., расположенных по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24, без учета НДС, округленно, руб.	698 500 000
Справедливая стоимость Объекта оценки, без учета НДС, руб.	1 036 700 000

V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к Дополнительному соглашению № 5 от «06» августа 2019 г.
к Договору № 10/08 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» декабря 2013 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: имущество, планируемое к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 13 поз., расположенное по адресам:
г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2;
г. Москва, ул. Новорязанская, д.24.

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ): перечень оцениваемого имущества представлен в Приложении №2 к Дополнительному соглашению №5 от «06» августа 2019 г.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Имущество, планируемое к приобретению в состав ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный».

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ: перечень документов представлен в Приложении №3 к Дополнительному соглашению №5 от «06» августа 2019 г.

5. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: согласно предоставленным документам.

6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: определение справедливой стоимости объекта оценки.

7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:
Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

8. ВИД СТОИМОСТИ: справедливая.

9. ДАТА ОЦЕНКИ: 01.07.2019 г.

10. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ: 06.08.2019 г. – 06.08.2019 г.

11. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.
- Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а так же устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. № 217н);
- стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: нет

14. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Городецкая Татьяна Александровна.		
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (рег. № в реестре 2457 от 30.06.2017 г.).		
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1.		
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/ГОоц№100898 от 29.05.2018 г. Период страхования с «29» июня 2018 г. по «28» декабря 2019 г.		
Квалификационные аттестаты	Оценка недвижимости	000248-1	03.10.2017 г.
	Оценка бизнеса	001542-3	22.12.2017 г.
	Оценка движимого имущества	006972-2	26.03.2018 г.

Заместитель Генерального директора – Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Управляющая Компания "РВМ Капитал"
Володарский А.В.
М.П.

Директор ООО «ЛАИР»
Смирнов А.П.
М.П.

Приложение №2
к Дополнительному соглашению № 5 от «06» августа 2019 г.
к Договору № 10/08 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» декабря 2013 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование объекта
	ДЦ «Авиа Плаза», ул. Авиамоторная, д. 10 к2
1	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 3 219,1 кв.м, номер на поэтажном плане: этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28; этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27; этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30; этаж 9, помещения XXIV – комнаты с 1 по 42. кад.№ 77:04:0001005:5456
	ДЦ, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение II Кад.№ 77:01:0003018:2775
3	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II Кад.№ 77:01:0003018:2776
4	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II Кад.№ 77:01:0003018:2777
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 150 Кад.№ 77:01:0003018:4180
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 179,182,189,185,186,192,193, 196, 197,199,201 Кад.№ 77:01:0003018:4190
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 280,282,284,286-288 Кад.№ 77:01:0003018:4181
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 155,159,162, 165-167 Кад.№ 77:01:0003018:4178
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 156,160, 163,168,170 Кад.№ 77:01:0003018:4182
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 77,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 173, 175,177,180,183,187,190,194 Кад.№ 77:01:0003018:4202
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 157,158,161,164,169,171,174,176,178,181,184,188,191,195 Кад.№ 77:01:0003018:4197
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 198,200,202 Кад.№ 77:01:0003018:4192
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,7 кв.м Кад.№ 77:01:0003018:4047

Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Управляющая компания "РВМ Капитал"
_____ Володарский А.В.
М.П.

Директор ООО «ЛАЙР»
_____ Смирнов А.П.
М.П.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» (сокращенное наименование — ЗАО УК «РВМ Капитал») (далее — Заказчик).

ОГРН: 1057749282810.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2005.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Городецкая Татьяна Александровна
Номер контактного телефона	(812) 317-77-60
Почтовый адрес и место нахождения Оценщика	195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglair.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный № 2457, дата регистрации 30.06.2017
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000248-1 выдан 03.10.2017, срок действия до 03.10.2020.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения (юридический адрес):	197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А.
Почтовый адрес:	195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский».
ОГРН:	1027807581141.
Дата присвоения ОГРН:	29.11.2002.
Дата государственной регистрации:	27.11.1997.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Прочие организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

Информация обо всех прочих специалистах Исполнителя, привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета, представлена в таблице далее.

Таблица 3. Сведения о прочих специалистах

Фамилия, имя, отчество специалиста	Авдеева Ольга Павловна
Квалификация	специалист
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	сбор рыночной информации, подготовка Приложений к Отчету, верстка, брошюровка Отчета

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Городецкая Татьяна Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Городецкая Татьяна Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Городецкая Татьяна Александровна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»,

и в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS):

- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Приложение №40 к приказу Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н — стандарт дает определение справедливой стоимости, излагает в рамках одного МСФО основы для оценки справедливой стоимости, требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Описание оцениваемых объектов представлено на основании данных, предоставленных Заказчиком. Дополнительные исследования относительно количественных и качественных характеристик Объекта оценки Оценщиком при проведении оценки не проводятся. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
2. В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о балансовой стоимости оцениваемых земельных участков. Исходя из того, что данный показатель не влияет на справедливую стоимость Объекта оценки, было сделано допущение о возможности составления Отчета без данных о балансовой стоимости.
3. Оценка производится в предположении отсутствия обременения Объекта оценки, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц, нет загрязнений и обременений (ограничений) в использовании.
4. Информация об объектах-аналогах, применяемая в расчетах, может отличаться от информации, приведенной в копиях Интернет-страниц в Приложении 2 настоящего Отчета, т. к. она была уточнена или дополнена в части основных параметров и цен предложений по результатам телефонных переговоров с продавцами или агентами. При оценке учитывается информация, скорректированная по результатам телефонных интервью.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с IFRS 13, *справедливая стоимость* — это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

ДОПУЩЕНИЯ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости рассматриваются операции с активом на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. При этом справедливую стоимость следует определять, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

При оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива, таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива на дату оценки, в том числе состояние и местонахождение актива, а также ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых. При этом влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ

IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

- исходные данные 1 уровня — это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки;
- исходные данные 2 уровня — это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства;
- исходные данные 3 уровня — это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

При этом соблюдается следующая терминология:

- активный рынок — рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе;
- наблюдаемые исходные данные — исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- ненаблюдаемые исходные данные — исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных, и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 уровню в иерархии справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет исходным данным 1 уровня и наименьший приоритет исходным данным 3 уровня. Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, то есть когда наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Согласно п. 62 IFRS 13, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход, доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения

надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Оценщик, определяя справедливую стоимость актива, тем самым определяет его рыночную стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Процесс определения рыночной стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете Объектом оценки является имущество, планируемое к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 13 поз., а именно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
	Объект оценки, в том числе:	-
	ДЦ «Авиа Плаза», ул. Авиамоторная, д. 10 к2	-
1	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 3 219,1 кв.м, номер на поэтажном плане:	77:04:0001005:5456
	этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28;	
	этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27;	
	этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30;	
	этаж 9, помещения XXIV – комнаты с 1 по 42.	
	ДЦ, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	-
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение II	77:01:0003018:2775
3	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II	77:01:0003018:2776
4	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II	77:01:0003018:2777
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 150	77:01:0003018:4180
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 179,182,185,189,186,196,192,193,197,199,201	77:01:0003018:4190
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 280,282,284,286-288	77:01:0003018:4181
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 155,159,162, 165-167	77:01:0003018:4178
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 156,160, 163,168,170	77:01:0003018:4182
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 77,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 173, 175,177,180,183,187,190,194	77:01:0003018:4202
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 157,158,161,164,169,171,174,176,178,181,184,188,191,195	77:01:0003018:4197
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 198,200,202	77:01:0003018:4192
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,7 кв.м	77:01:0003018:4047

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3438 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:2775 от 26.03.2018;
2. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3444 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:2776 от 26.03.2018;
3. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3459 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:2777 от 26.03.2018;

4. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3439 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:4047 от 26.03.2018;
5. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3455 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:4178 от 26.03.2018;
6. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3536 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:4180 от 26.03.2018;
7. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3525 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:4181 от 26.03.2018;
8. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3483 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:4182 от 26.03.2018;
9. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3450 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:4190 от 26.03.2018;
10. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3475 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:4192 от 26.03.2018;
11. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3445 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:4197 от 26.03.2018;
12. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3474 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:4202 от 26.03.2018;
13. Выписка из ЕГРН №77/100/077/2018-3456 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:04:0001005:5456 от 26.03.2018;
14. Договор аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, дата регистрации 21.09.2012, №77-77-04/100/2012-763;
15. Дополнительные соглашение №№1–7 к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144;
16. Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327;
17. Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654;
18. Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117;
19. Дополнительные соглашения №№1-3 к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений.

В соответствии с п. 12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

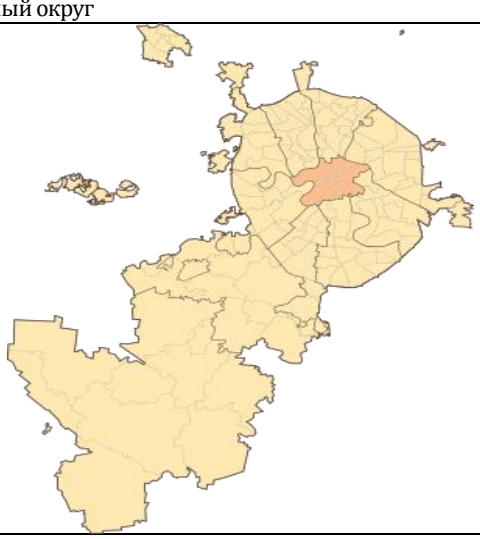
7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

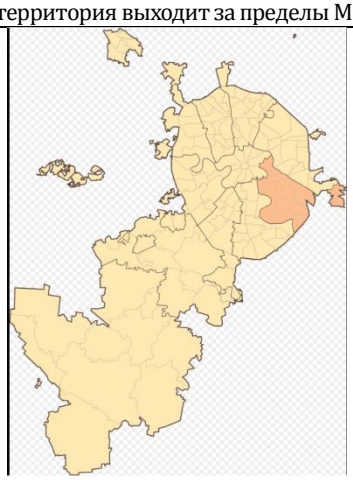
ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в г. Москва. Описание региона расположения представлено в нижеследующей таблице.

Объект оценки расположен на территории Басманного района Центрального административного округа и на территории района Лефортово Юго-Восточного административного г. Москвы. Описание районов расположения Объекта оценки и административных округов представлено в таблицах далее.

Таблица 4. Описание административных округов расположения Объекта оценки

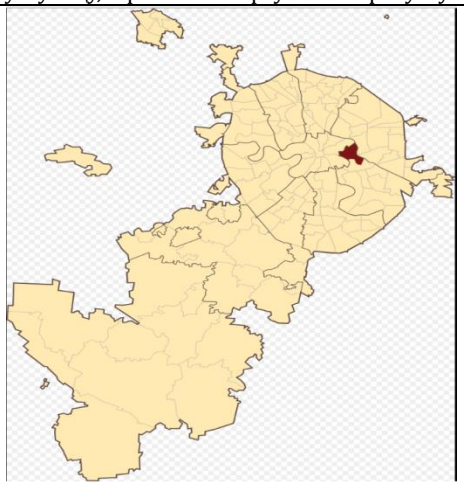
Наименование	Описание характеристик
Наименование округа	Центральный административный округ (ЦАО)
Общие сведения	один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники и Якиманка. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа расположен ММДЦ «Москва-Сити»
Расположение округа	ЦАО располагается в центральной части столицы и граничит со всеми административными округами города Москвы, кроме Зеленоградского округа, Новомосковского округа и Троицкого округа: Северный округ, Северо-Восточный округ, Восточный округ, Юго-Восточный округ, Южный округ, Юго-Западный округ, Западный округ, Северо-Западный округ
Расположение на карте г. Москвы	
Площадь, кв.км	66,1755
Численность населения на 2018 г., чел.	775 881
Плотность населения, чел./кв.км	11 724,6
Линии метро	Сокольническая, Замоскворецкая, Арбатско-Покровская, Филевская, Кольцевая, Калужско-Рижская, Таганско-Краснопресненская, Калининско-Солнцевская, Серпуховско-Тимирязевская, Люблинско-Дмитровская
Экономика	Центральный административный округ выполняет функции главного делового и бизнес-центра столицы и несет нагрузку центра экономического развития и финансовой деятельности общенационального уровня. Это проявляется как в концентрации в центре Москвы бизнес-активности и офисов бизнес-структур, так и в структуре рынка труда города. На территории ЦАО расположено 39,5% предприятий и организаций Москвы, где работают 27% от общего числа занятых в городе. В центре сосредоточено более половины всех предприятий торговой и культурно-досуговой инфраструктуры, включая крупнейшие и важнейшие городские общественные пространства, зоны отдыха и спортивные объекты общенационального значения, такие как, например, Красная площадь, Манежная площадь, Театральная площадь, ЦПКиО им. М. Горького, спортивные комплексы «Лужники», «Олимпийский»

Наименование	Описание характеристик
Перспективы развития	Центральный округ, пространственное положение которого ассоциируется с историческим центром города, большинством москвичей рассматривается как престижное место для развития различных функций. Недвижимость элитного класса сконцентрирована в районе Остоженки, Арбата, Патриарших прудов, в переулках Тверской улицы, в Замоскворечье. Соседство с памятниками архитектуры, развитая инфраструктура и характер ближайшего окружения делают данные районы привлекательными для строительства и реконструкции объектов повышенной комфортности. Хотя Центр и не является единственным престижным местом в городе, он заметно выделяется на фоне Москвы по обеспеченности населения услугами, транспортом, социально-торговой и культурной инфраструктурой. Центральный округ представляет собой «город в городе», где население в определенном плане обладает лучшими условиями для жизни, исходя из уровня обустройства городской среды и обеспеченности инфраструктурой
Наименование округа	Юго-Восточный административный округ (ЮВАО)
Общие сведения	является одним из двенадцати столичных округов. В его территорию входят 12 районов Москвы. Площадь ЮВАО на карте Москвы занимает около 11% всей столицы.
Расположение округа	на северо-восточной стороне ограничен Казанским направлением Московской ЖД, на юго-западной - долинами Москвы-реки и реки Яузы. С юго-восточной и восточной стороны его территория выходит за пределы МКАДа.
Расположение на карте г. Москвы	
Площадь, кв.км	117,5597
Численность населения на 2018 г., чел.	1 405 650
Плотность населения, чел./кв.км	11 956,9
Линии метро	участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии метро
Экономика	На территории Юго-Восточного округа располагается мощный промышленный потенциал, который ориентирован в основном на машиностроение, металлургию, нефтепереработку и химическую отрасль. Всего в ЮВАО работают около 14 тыс. предприятий, которые обеспечивают более 100 тыс. рабочих мест. Несмотря на то, что территория ЮВАО имеет множество зеленых зон, экологическая ситуация в округе не самая благоприятная. Поэтому цены на недвижимость здесь ниже, чем в других округах Москвы.

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki, http://gov.spb.ru/gov/ и др.

Таблица 5. Описание районов, в котором расположен Объект оценки

Наименование	Описание характеристик
Наименование района	Басманный
Общие сведения	район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Басманный.
Расположение	Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. С запада район ограничен Лубянским проездом; с северо-западной стороны граница проходит по Мясницкой улице, площади Красные Ворота, Новой Басманной, Ольховской, Новой Переведеновской улицам, 1-му Басманному переулку, Третьему транспортному кольцу; с севера граница находится по Казанскому направлению МЖД; с восточной стороны — по улице Госпитальный Вал, Госпитальной улице и реке Яузе; с юга — по Курскому направлению МЖД, Верхней Сыромятнической улице, улице Воронцово Поле, Подколокольному переулку, улице Солянка.
Расположение на карте г. Москвы	
Площадь, кв.км	8,37
Численность населения на 2018 г., чел.	110 146
Плотность населения, чел./кв.км	13 159,62
Экономика	В районе не осталось крупных промышленных предприятий, они были вынесены за пределы города, а на их месте расположились офисы и музеи, например, Московский газовый завод. Оставшиеся производственные предприятия: • Happyglinka (керамические изделия) • Балакиревка • Обувная фабрика «Заря свободы» • Механический завод • Мосазервинзавод • Российская топливная компания • «Фирма Сакта», филиал «Моспромстрой» • «Экспоторг» (униформа, текстиль). Жилой фонд представляет собой сочетание исторической застройки и современных многоэтажных домов.
Метро и железнодорожный транспорт	•Станции метро: «Курская» радиальная, «Курская» кольцевая, «Чкаловская», «Бауманская», «Красные Ворота», «Чистые пруды», «Лубянка», «Китай-город». •Станции метро на границе района: «Электрозаводская», «Красносельская», «Комсомольская» радиальная, «Комсомольская» кольцевая, «Тургеневская», «Сретенский бульвар». •Железнодорожная станция Москва-Пассажирская-Курская — Курский вокзал, платформа Электрозаводская.
Наименование района	Лефортово
Общие сведения	один из старейших исторических районов города Москвы и внутригородское муниципальное образование, расположен

	на берегу Яузы в Юго-Восточном административном округе города Москвы.
Расположение	граничит с районами — Басманным районом (Центральный округ (ЦАО)), районом Соколиная гора (Восточный округ (ВАО)), районом Перово (Восточный округ (ВАО)), Нижегородским районом и Таганским районом (Центральный округ (ЦАО)). К основным магистральным трассам района Лефортово можно отнести — Эолоторожскую набережную, Третье транспортное кольцо, Танковый проезд, Шоссе Энтузиастов, Красноказарменную улицу, Авиамоторную улицу, 5-ю Кабельную улицу, Юрьевский переулок и Боровую улицу.
Расположение на карте г. Москвы	
Площадь, кв.км	9,06
Численность населения на 2018 г., чел.	94 102
Динамика численности населения	положительная
Плотность населения, чел./кв.км	10386,53
Инфраструктура	Центром притяжения для жителей Лефортова является ТРЦ «Город» (240 тыс. кв. м) на шоссе Энтузиастов, где есть развлечения и для взрослых, и для детей, а также спортивно-развлекательный клуб «Самокат». В районе много скверов, парков, действуют стадион и теннисные корты. Из достопримечательностей риелторы выделяют Лефортовский парк с прудами, прилегающий к Екатерининскому дворцу. Социальная инфраструктура широко развита. Помимо большого числа детских садов, школ, поликлиник и больниц, в Лефортове есть спортивный центр с бассейном, функционируют колледжи и вузы (МТУСИ, МЭИ, Институт телевидения и радиовещания Останкино).
Транспортная инфраструктура	Одна из основных автомобильных магистралей района — шоссе Энтузиастов. В 2003 году был сооружён Лефортовский тоннель, который замкнул Третье транспортное кольцо и является пятым по длине городским тоннелем Европы. Единственной станцией метро на территории района является «Авиамоторная». Помимо неё, ведётся строительство станции «Лефортово». В 2019 году началось возведение электродепо «Нижегородское» для обслуживания Большой кольцевой линии метро. На границе района расположены железнодорожные станции и платформы «Серп и Молот» Горьковского направления МЖД, «Москва-Товарная» Курского направления МЖД; «Новая» и «Сортировочная» (станция и депо) Казанского направления МЖД. В районе находится также Московский завод по модернизации и строительству вагонов имени Войтовича (филиал ОАО «РЖД»). Между Измайловским парком и Соколиной горой существует станция «Лефортово» Малого кольца Московской железной дороги, открытая в 1908 году, ныне не используемая для пассажирского движения.

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/ , https://realty.rbc.ru

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Часть нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки, расположена по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 в границах квартала, ограниченного с северной стороны перекрестком улиц Энергетической и Лапина, с восточной стороны Авиамоторной улицей, с южной стороны Красноказарменной улицей, с западной стороны перекрестком улиц Лапина и Красноказарменной.

Локальное местоположение Объекта оценки представлено на рисунках далее.

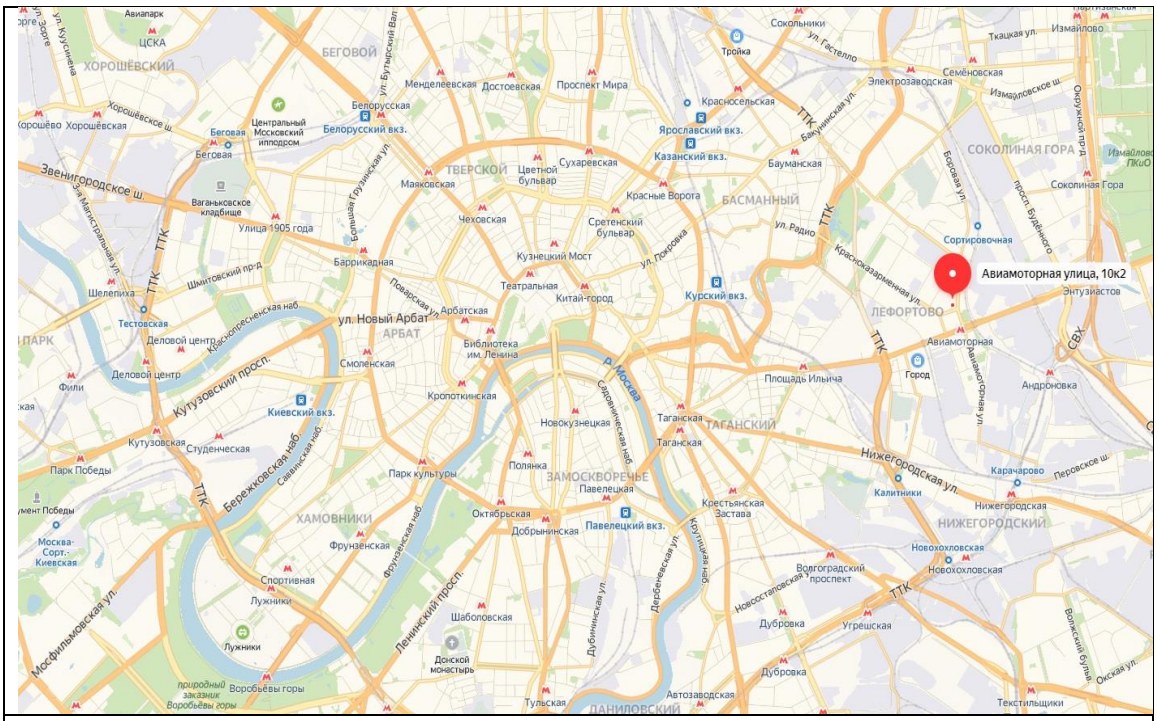


Рис. № 1. Расположение оцениваемых помещений на карте г. Москвы (оцениваемые помещения обозначены красным цветом)

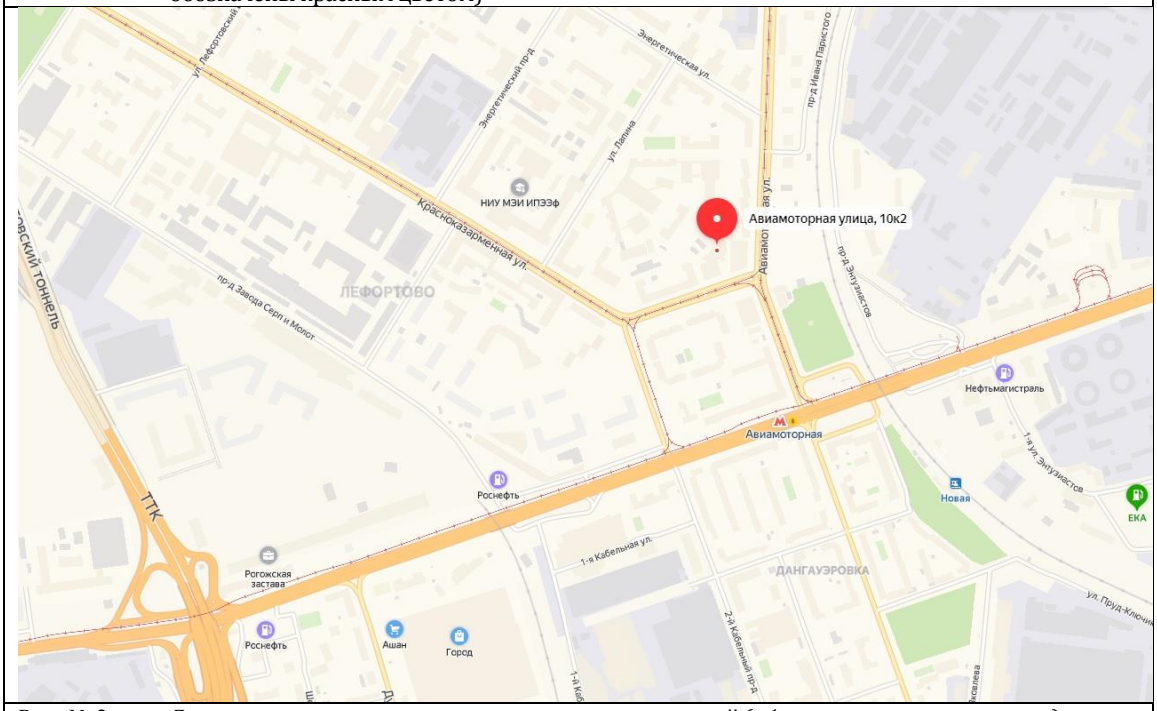


Рис. № 2. Локальное местоположение оцениваемых помещений (обозначено красным цветом)

Часть нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки, расположена по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24 в границах квартала, ограниченного северной стороны Новорязанской улицей, с восточной стороны Спартаковской улицей, с южной стороны Новой Басманной улицей, с западной стороны 1-м Басманным пер.

Локальное местоположение оцениваемых помещений представлено на рисунках далее.

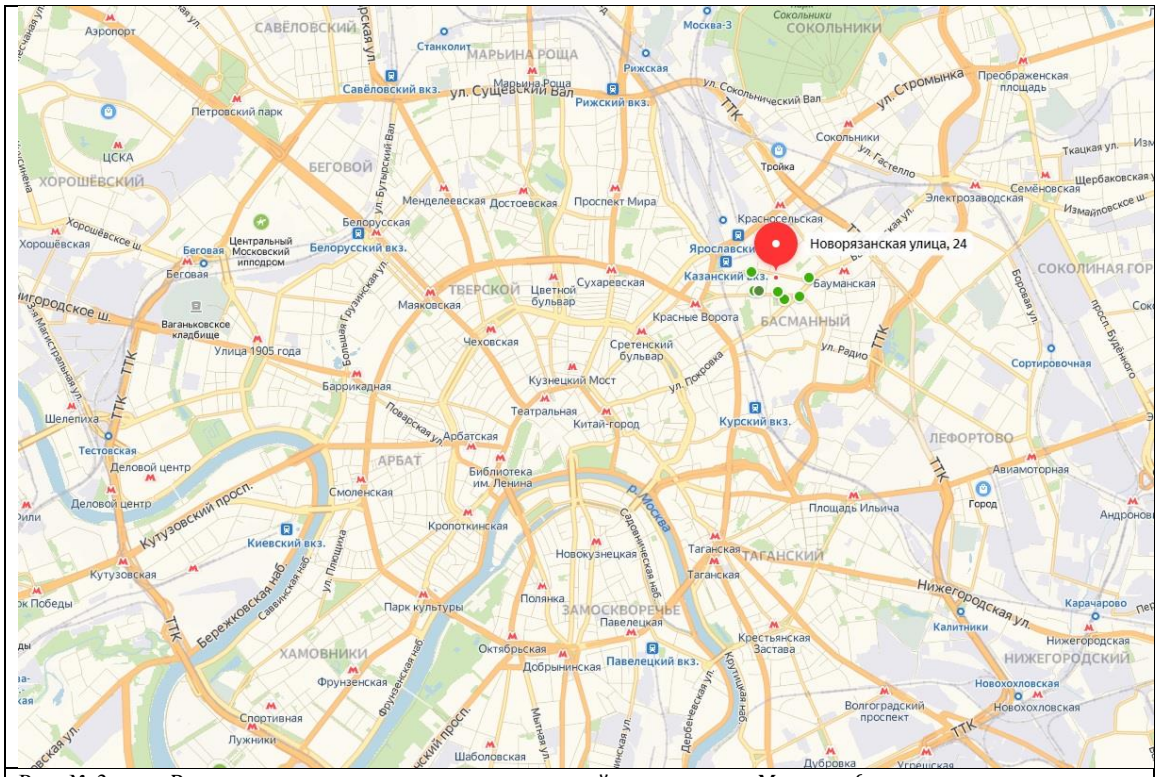


Рис. № 3. Расположение оцениваемых помещений на карте г. Москвы (оцениваемые помещения обозначены красным цветом)

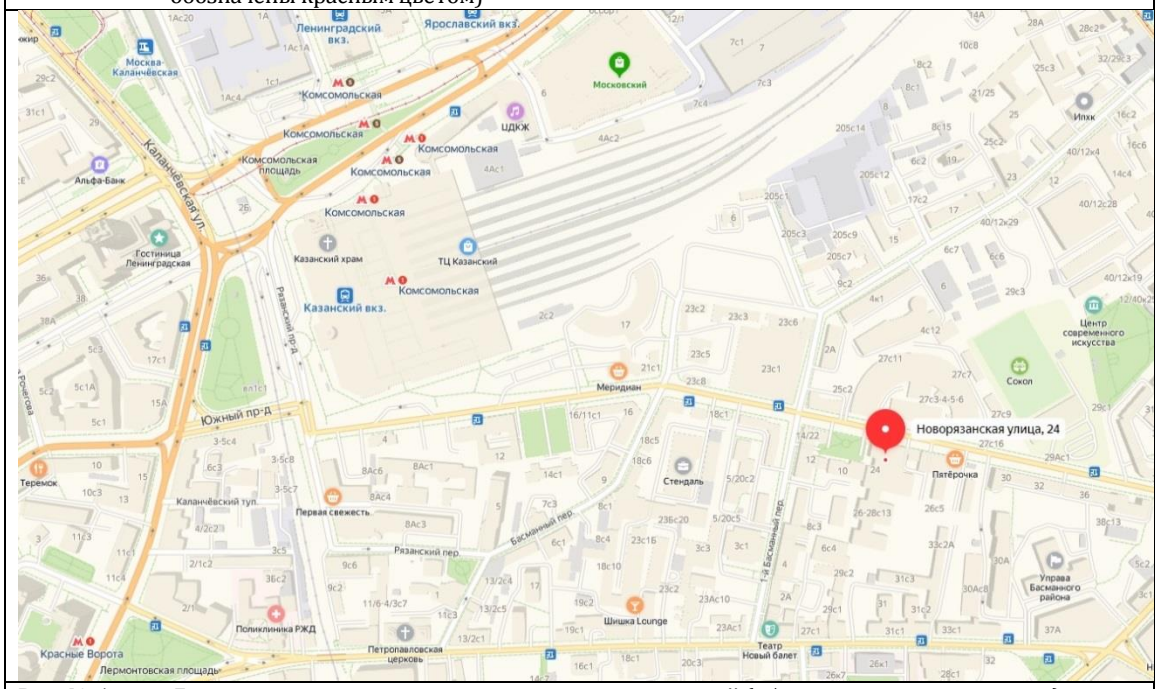


Рис. № 4. Локальное местоположение оцениваемых помещений (обозначено красным цветом)

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ И ТРАСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Часть нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки, расположена в бизнес-центре «Авиа Плаза», в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа (ЮВАО) Москвы, по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2. В непосредственной близости пролегают Шоссе Энтузиастов, Красноказарменная улица, проезд завода Серп и Молот. Расстояние до МКАД составляет 9 километров, до ТТК —2,3 км. От станции метро «Авиамоторная» 4 минуты пешком.

Квартал является зоной застройки жилыми и общественно-деловыми объектами.

Парковка возможна непосредственно на территории объекта — наземная и подземная.

Часть нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки, расположена в деловом центре класса «В+» по адресу: г. Москва Новорязанская улица д. 24. Деловой центр на Новорязанской улице, 24 – высококачественный объект класса «В+».

Квартал расположения является зоной застройки жилыми и общественно-деловыми объектами.

Доступность автомобильным и общественным транспортом — хорошая. В непосредственной близости от объекта оценки расположено ТТК и станции метрополитена. Расположен в 9 минутах ходьбы от станции метро «Комсомольская» и станции метро «Бауманская».

Парковка возможна непосредственно на территории объекта – наземная и подземная.

Таким образом, на основании вышесказанного, Оценщиком был сделан вывод, что ближайшее окружение может быть охарактеризовано как зона смешанной застройки, (объекты административного, торгово-сервисного, а также жилого и социально-бытового назначений).

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно данным предоставленных документов нежилые помещения, входящие в состав Объекта оценки, принадлежат на праве собственности ЗАО «ОЛМИНЕЯ».

Реквизиты правообладателя:

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ» (сокращенное наименование — ЗАО «ОЛМИНЕЯ»).

Место нахождения: 105066, г. Москва, ул. Басманная, д. 29, стр.2.

ОГРН: 1027700574296.

Дата государственной регистрации: 25.12.2002.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно данным предоставленных документов, оцениваемое имущество, планируемое к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 13 поз. имеет ограничения, обременения права в виде долгосрочной аренды и ипотеки.

Условия ипотеки для нежилых помещений с кадастровыми №№ 77:01:0003018:2775, 77:01:0003018:2776, 77:01:0003018:2777, 77:01:0003018:4047, входящих в состав Объекта оценки, расположенных по адресу: г. Москва Новорязанская улица д. 24, определяются следующими документами:

- Договор об ипотеке от 08.06.2017 №06/244/17, удостоверил нотариус города Москвы Тарасов Владимир Викторович 08.06.2017, реестровый номер 3-1475; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости - Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости - по 28.04.2022;
- Договор о последующей ипотеке от 09.02.2018 №№06/108/18, удостоверил нотариус Тарасов Владимир Викторович 09.02.2018, реестровый номер 77/650-н/77-2018-1-332; Договор об открытии кредитной линии от 09.02.2018 №№05/013/18; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости - Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости - по 25.01.2021 включительно.

Условия аренды определяются следующими документами:

- Нежилые помещения, входящие в состав Объекта оценки, расположенные по адресу: г. Москва Новорязанская улица д. 24:
  - ✓ Договор №8155 аренды нежилых помещений от 30.12.2013 с дополнительными соглашениями №№1-3 к нему для офисных помещений общей площадью 5 419,3 кв. м;
  - ✓ Договор №8654 аренды нежилых помещений от 09.09.2014 с дополнительным соглашением №1 к нему для машино-мест (54) общей площадью 705,3 кв. м;
  - ✓ Договор №13 аренды нежилого помещения общей площадью 11,7 кв. м от 01.01.2018.
- Нежилые помещения, входящие в состав Объекта оценки, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2:
  - ✓ Договор №7144 аренды нежилых помещений от 24.07.2012 с дополнительными соглашениями №№1-7 к нему для офисных помещений общей площадью 3 219,1 кв. м.

Основные условия договоров аренды приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 6. Основные условия договора №8155 аренды нежилых помещений от 30.12.2013 с дополнительными соглашениями №№1-3 к нему

Характеристика	Описание
Арендодатель	ЗАО «ОЛМИНЕЯ»
Арендатор	ОАО «РЖД»
Арендуемые объекты	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение II, кадастровый №77:01:0003018:2775
	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II, кадастровый №77:01:0003018:2776
	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II, кадастровый №77:01:0003018:2777
Начало срока аренды	30.12.2013
Срок аренды	15 лет с даты государственной регистрации Договора аренды, рассчитанное значение срока окончания аренды – 26.02.2029
Размер арендной платы, руб./кв. м/год с учетом НДС в период:	
01.02.2017 – 31.01.2018	25 000
с 01.02.2018	Не чаще одного раза в год, размер арендной платы с НДС, может быть увеличен на величину индекса потребительских цен (ИПЦ), опубликованный на официальном сайте

Характеристика	Описание
	Минэкономразвития России, но не более чем на 10%. Увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке на основании письменного уведомления Арендатору.
с 01.01.2019	Изменение НДС с 18% на 20%
Эксплуатационные расходы	Осуществляет Арендодатель
Коммунальные услуги	Осуществляет Арендатор

Таблица 7. Основные условия договора №8654 аренды нежилых помещений от 09.09.2014 с дополнительным соглашением №1 к нему

Характеристика	Описание
Арендодатель	ЗАО «ОЛМИНЕЯ»
Арендатор	ОАО «РЖД»
Арендуемые объекты	8 нежилых помещений, общая площадь 705,3 кв.м (54 машино-места), этаж - подвал
Начало срока аренды	09.09.2014
Срок аренды	15 лет с даты государственной регистрации Договора аренды, рассчитанное значение срока окончания аренды – 05.11.2029
Размер арендной платы, руб./год с учетом НДС в период:	
01.01.2016 – 31.12.2016	9 770 264,06
с 01.02.2017	Не чаще одного раза в год, размер арендной платы с НДС, увеличивается на 5%, но не более чем на 10%. Увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке на основании письменного уведомления Арендатору.
с 01.01.2019	Не чаще одного раза в год, размер арендной платы с НДС, увеличивается на 5%. Увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке на основании письменного уведомления Арендатору.
с 01.01.2019	Изменение НДС с 18% на 20%
Коммунальные и эксплуатационные расходы	Осуществляет Арендатор[1]

Таблица 8. Основные условия договора №13 аренды нежилого помещения общей площадью 11,7 кв. м от 01.01.2018

Характеристика	Описание
Арендодатель	ЗАО «ОЛМИНЕЯ»
Арендатор	ООО «Статус»
Арендуемые объекты	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 11,7 кв. м, номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комната 2, кад.№ 77:01:0003018:4047
Начало срока аренды	01.01.2018
Срок аренды	11 месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи арендуемых площадей
Размер арендной платы, руб./кв. м/год с учетом НДС в период:	
с 01.01.2018 по 30.09.2018	Плата не взимается, арендные каникулы для выполнения отделочных работ
С 01.10.2018	5 000
Эксплуатационные расходы	Осуществляет Арендатор
Коммунальные услуги	Осуществляет Арендатор

Таблица 9. Основные условия договора №7144 аренды нежилых помещений от 24.07.2012 с дополнительными соглашениями №№1-7 к нему

Характеристика	Описание
Арендодатель	ЗАО «ОЛМИНЕЯ»
Арендатор	ОАО «РЖД»
Арендуемые объекты	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 3 219,1 кв. м, номер на поэтажном плане: этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28; этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27; этаж 8,

[1] Согласно данным Заказчика, компенсации коммунальных и эксплуатационных расходов Арендатором по указанному договору нет, так как все эти расходы осуществляются в рамках Договора по офисным помещениям (Договор №8155), соответственно нет разделения расходов по офисам и машино-местам.

Характеристика	Описание
	помещение XXIII – комнаты с 1 по 30; этаж 9, помещения XXIV – комнаты с 1 по 42, кад.№ 77:04:0001005:5456
Начало срока аренды	01.09.2012
Срок аренды	15 лет с даты государственной регистрации Договора аренды, рассчитанное значение срока окончания аренды – 31.08.2027
Размер арендной платы, руб./кв. м/год с учетом НДС в период:	
С 01.02.2017	25 000
с 01.02.2018	Не чаще одного раза в год, размер арендной платы с НДС, может быть увеличен на величину индекса потребительских цен (ИПЦ), опубликованный на официальном сайте Минэкономразвития России, но не более чем на 10%. Увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке на основании письменного уведомления Арендатору.
с 01.01.2019	Изменение НДС с 18% на 20%
Эксплуатационные расходы	Осуществляет Арендодатель
Коммунальные услуги	Осуществляет Арендатор

Проанализировав основные положения выше указанных арендных договоров, Оценщик выяснил, что в случае необходимости настоящие договоры могут быть расторгнуты по соглашению сторон, по решению суда или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации (статья 11 Договоров).

По итогам анализа рынка в разделе 8.3 настоящего Отчета приведенные выше арендные ставки по договорам аренды с учетом индексации на дату оценки не соответствуют среднерыночным показателям, они завышены.

Таким образом, Оценщик при определении справедливой стоимости не учитывал данные обременения.

Согласно п. 5.2 раздела 5 «Особые допущения» оценка проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно Заданию на оценку (Приложению №1 и 2 к Дополнительному соглашению №5 от 06.08.2019 к Договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 10/08 от 10.12.2013), в рамках данной работы оценивается право собственности на имущество, планируемое к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 13 поз.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 10. Описание здания, в котором расположено встроенное оцениваемое нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Характеристика	Описание
Наименование	Нежилое здание (БЦ «Авиа-Плаза»)
Класс	B+
Назначение	нежилое
Этажность	17
Общая площадь, кв. м	40 000
Текущее использование	офисное
Высота потолков, м	3,5 - 4
Год постройки	2006
Техническое состояние на дату оценки	отличное
Конструктивные элементы:	
фундамент	монолитная железобетонная плита
наружные и внутренние стены	монолитный железобетон
перегородки	гипсокартонные, кирпичные
перекрытия	железобетонные
кровля	плоская с рулонной гидроизоляцией

Характеристика	Описание
полы	плитка
проемы	оконные-алюминивые с однокамерными стеклопакетами; дверные – заводского изготовления
отделочные работы	наружная отделка – облицовка стеновыми панелями; внутренняя отделка улучшенного качества
санитарные и электротехнические работы	центральное отопление от ТЭЦ, водопровод – от городской сети, канализация - от городской сети, горячее водоснабжение - от городской сети, вентиляция приточно-вытяжная, радио, телефон АТС, пассажирские лифты

Здание представляет собой единую архитектурную композицию из трех корпусов, объединенных подземным паркингом.

Первый корпус занимает префектура Юго-Восточного административного округа Москвы, второй корпус – это высотная башня с офисами, в третьем корпусе также расположены офисные помещения и объекты инфраструктуры.

Все здание оснащено системой «умный дом». Работает приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, проложены оптоволоконные линии, предоставляется цифровая телефонная связь и спутниковое ТВ. Обеспечена круглосуточная охрана, видеонаблюдение и контроль доступа. Установлено шесть скоростных бесшумных лифтов Otis. Подземный паркинг рассчитан на 340 автомобилей. Офисы в «Авиа Плаза» арендуют Сбербанк и Банк Русский Стандарт, представительство Rainbow Electronics, торгово-производственная компания «Яшма», АГ ЭнергоХолдинг и Вик-Энерго, геолого-геофизическая компания «Геопрайм», Ювелирный дом Vangold и ювелирная компания «Ивел».

Арендаторам предоставлены переговорные комнаты и конференц-зал, служба ресепшн. В третьем корпусе расположены рестораны «Хмель» и «Солод», бар и кафе. Работают отделения банков, платежные терминалы и банкоматы, фитнес-центр с бассейном, салон красоты, магазины, салон связи.[2]

Таблица 11. Описание оцениваемого помещения по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Характеристика	Описание
Кадастровый (условный) номер	77:04:0001005:5456
Назначение помещения	офисное
Этаж расположения	6-9
Общая площадь помещения, кв.м	3 219,1
Высота потолков, м	3,5
Тип внутренней отделки	улучшенная
Состояние внутренней отделки	отличное
Инженерное оборудование:	
- водопровод	есть
- канализация	есть
- отопление	есть
- горячее водоснабжение	есть
- газоснабжение	-
- лифт	есть
Наличие санузлов в помещении	-
Текущее использование	используется по назначению, административная недвижимость

Таблица 12. Описание здания, в котором расположены встроенные оцениваемые нежилые помещения по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Описание
Наименование	Нежилое здание (ДЦ «Новорязанская 24»)
Класс	B+
Назначение	нежилое
Этажность	7
Общая площадь, кв. м	33 499
Текущее использование	офисное

[2] https://www.cian.ru/biznes-park-avia-plaza-moskva-5442/

Характеристика	Описание
Высота потолков, м	3,5 - 4
Год постройки	2011
Техническое состояние на дату оценки	отличное
Конструктивные элементы:	
фундамент	монолитная железобетонная плита
наружные и внутренние стены	монолитный железобетон
перегородки	гипсокартонные, кирпичные
перекрытия	железобетонные
кровля	плоская с рулонной гидроизоляцией, скатная с покрытием титано-цинковым листом
полы	метлахская плитка
проемы	оконные-алюминивые с однокамерными стеклопакетами; дверные – заводского изготовления
отделочные работы	наружная отделка – кирпич; витражная алюминиевая система, цоколь и крыльца - гранит
санитарные и электротехнические работы	центральное отопление от ТЭЦ, водопровод – от городской сети, канализация - от городской сети, горячее водоснабжение - от городской сети, вентиляция приточно-вытяжная, радио, телефон АТС, пассажирские лифты

Деловой центр на Новорязанской улице, 24 – высококачественный объект класса «В+». Расположен в 10 минутах ходьбы от станции метро «Комсомольская» и станции метро «Бауманская». Деловой центр представляет собой 7-этажное здание с офисными помещениями кабинетной планировки. Общая площадь объекта - 33 499 кв. м. В здании имеется собственная поземная парковка на 280 машино-мест[3].

Таблица 13. Описание оцениваемых помещений по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Описание
Кадастровый (условный) номер	офисы - 77:01:0003018:2775, 77:01:0003018:2776, 77:01:0003018:2777; машино-места - 77:01:0003018:4180, 77:01:0003018:4181, 77:01:0003018:4190, 77:01:0003018:4178, 77:01:0003018:4182, 77:01:0003018:4202, 77:01:0003018:4197, 77:01:0003018:4192; бытовое - 77:01:0003018:4047
Назначение помещений	офисное, паркинг и бытовое
Этаж расположения	офисы – 2 этаж, машино-места – подвал, бытовое – 1 этаж
Общая площадь помещения, кв.м	офисы - 5419,3 машино-места – 705,3 (54 места) бытовое – 11,7
Высота потолков, м	3,5
Тип внутренней отделки	улучшенная
Состояние внутренней отделки	отличное
Инженерное оборудование:	
- водопровод	есть
- канализация	есть
- отопление	есть
- горячее водоснабжение	есть
- газоснабжение	-
- лифт	есть
Наличие санузлов в помещении	-
Текущее использование	используется по назначению, административная недвижимость

Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния зданий Заказчиком оценки не представлены, а договором на оценку не предусмотрена возможность проведения технической экспертизы за счет Оценщика, то было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки.

[3] http://www.rwmcapital.ru/projects/business-centre-on-novoryazanskaya-street-24/

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о балансовой стоимости оцениваемых объектов недвижимости. Исходя из того, что данный показатель не влияет на справедливую стоимость Объекта оценки, было сделано допущение о возможности составления Отчета без данных о балансовой стоимости.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки представляет собой имущество, планируемое к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 13 поз. — нежилые помещения с неотделимыми улучшениями (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24 и г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2;
- Объект оценки находится в Юго-восточном и Центральном административных округах Москвы, в зоне смешанной застройки, представленной объектами жилого, административного и социального назначения;
- транспортная доступность оцениваемого недвижимого имущества оценивается как хорошая;
- оцениваемые нежилые помещения расположены в зданиях действующих бизнес-центров класса В+ «Авиа Плаза» и «Новорязанская 24»;
- техническое состояние объектов, входящих в состав Объекта оценки, оценивается как отличное;
- нежилые помещения, входящие в состав Объекта оценки, оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями (водопровод, канализация, отопление, энергоснабжение).

С учетом всех вышеприведенных фактов, Объект оценки целесообразно позиционировать в сегменте административной недвижимости. Дальнейшие рассуждения (анализ наиболее эффективного использования) и расчеты справедливой стоимости Объекта оценки будут проводиться с учетом данного заключения.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФОТО № 1. Здание БЦ «Авиа Плаза», расположенное по адресу: г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2	ФОТО № 2. Помещения на 6 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)

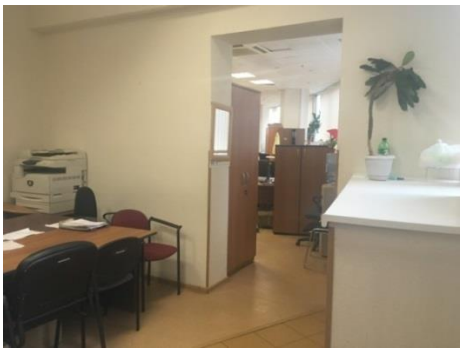



ФОТО № 3. Помещения на 6 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)	ФОТО № 4. Помещения на 6 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)
ФОТО № 5. Помещения на 6 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)	ФОТО № 6. Помещения на 6 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)

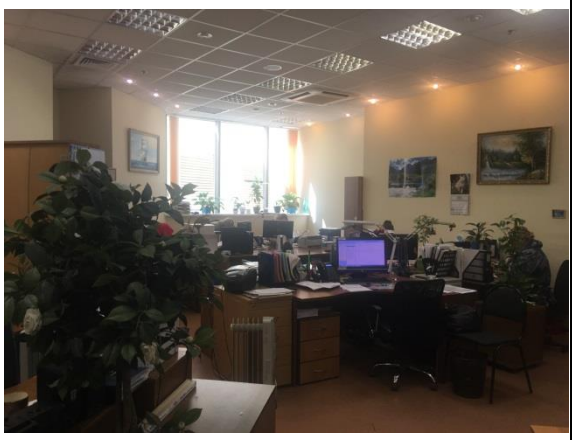


ФОТО № 7. Помещения на 7 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)	ФОТО № 8. Помещения на 7 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)

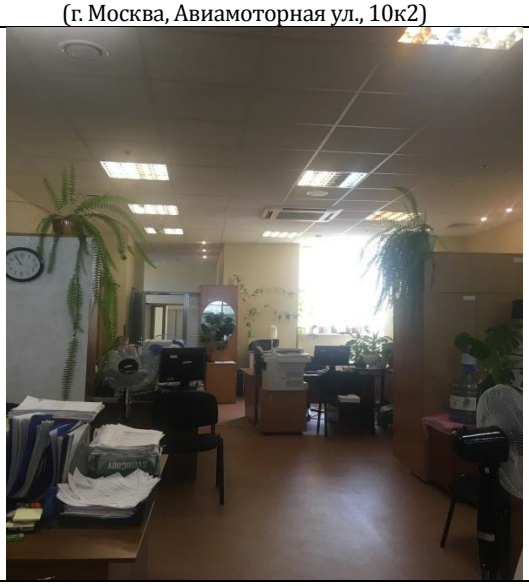
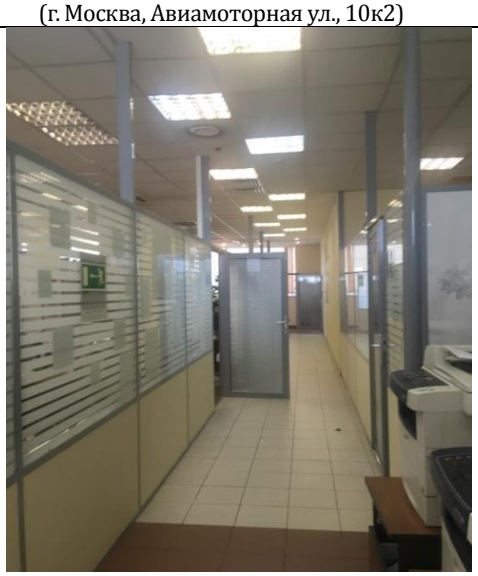

	

ФОТО № 9. Помещения на 7 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)	ФОТО № 10. Помещения на 7 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)
ФОТО № 11. Помещения на 8 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)	ФОТО № 12. Помещения на 8 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)

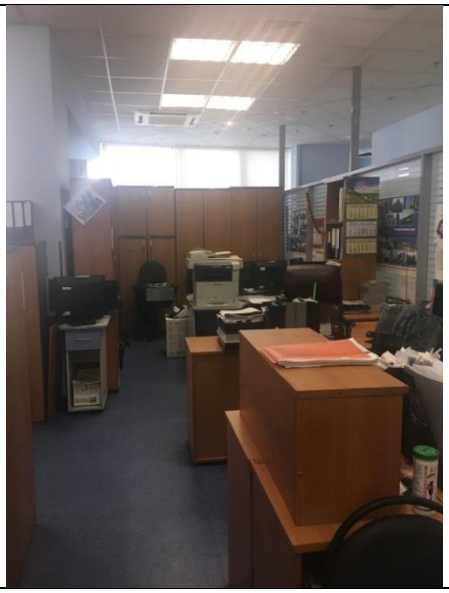


ФОТО № 13. Помещения на 8 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)	ФОТО № 14. Помещения на 8 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)

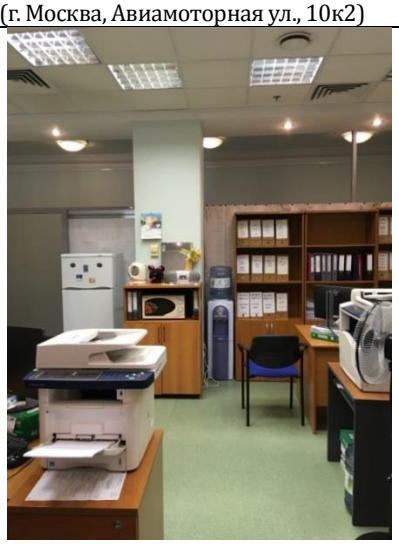
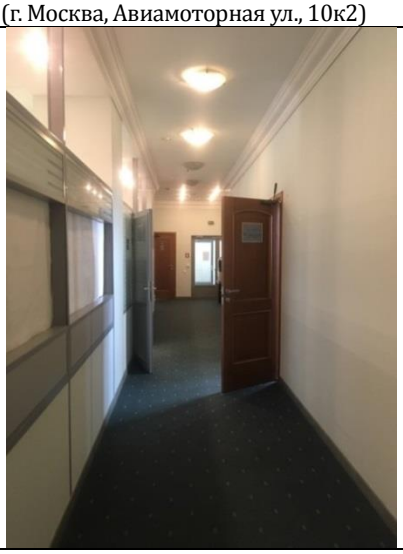

	

ФОТО № 15. Помещения на 9 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)	ФОТО № 16. Помещения на 9 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)

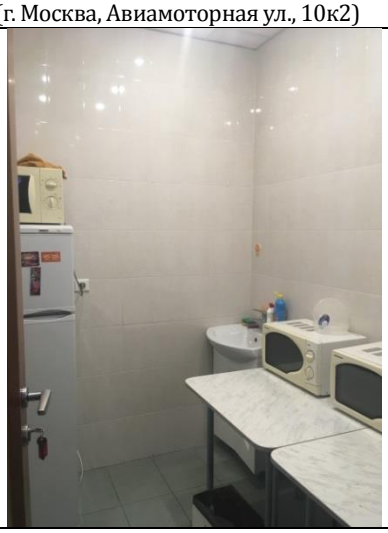
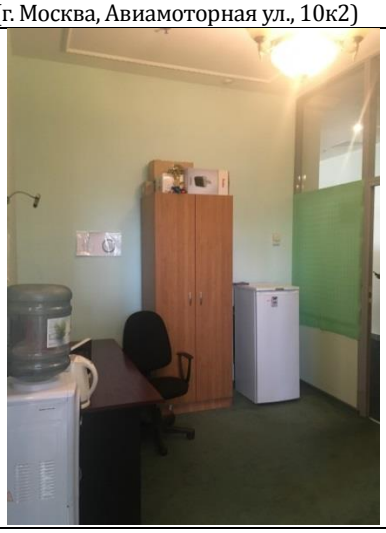

	

ФОТО № 17. Помещения на 9 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)	ФОТО № 18. Помещения на 9 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)

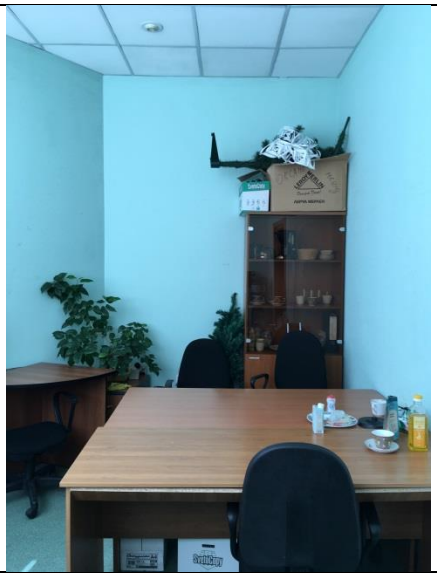


ФОТО № 19. Помещения на 9 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)	ФОТО № 20. Помещения на 9 этаже (г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2)
ФОТО № 21. Здание БЦ «Новорязанская 24-26-28», расположенное по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24	ФОТО № 22. Помещения на 2 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)

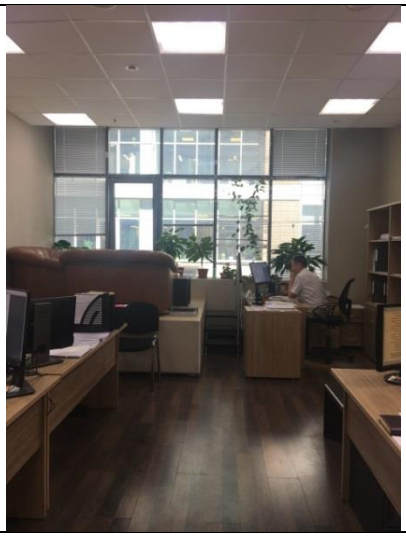



ФОТО № 23. Помещения на 2 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)	ФОТО № 24. Помещения на 2 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)

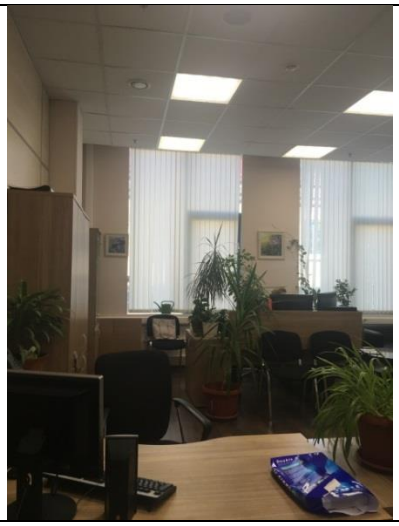
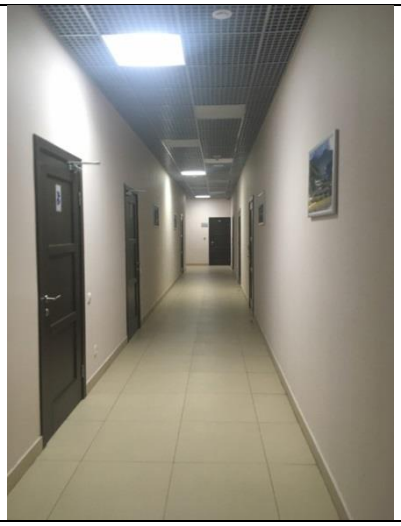
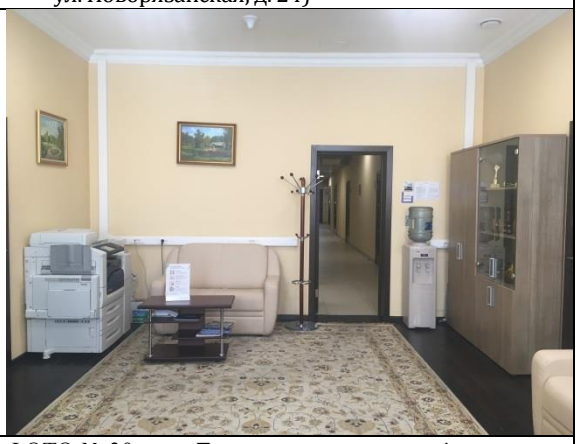
	

ФОТО № 25. Помещения на 3 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)	ФОТО № 26. Помещения на 3 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)
ФОТО № 27. Помещения на 3 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)	ФОТО № 28. Помещения на 3 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)
	
ФОТО № 29. Помещения на 4 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)	ФОТО № 30. Помещения на 4 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)

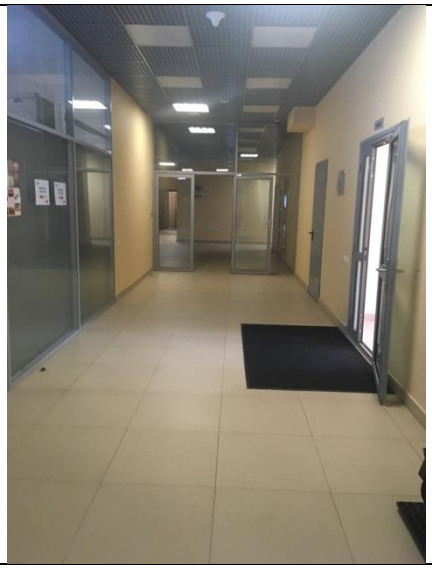
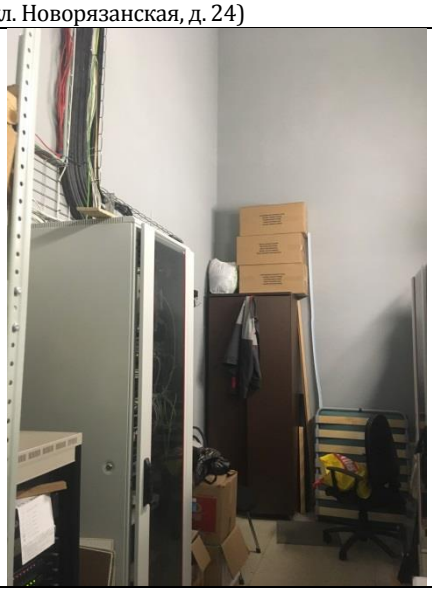


ФОТО № 31. Помещения на 4 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)	ФОТО № 32. Помещения на 4 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)
	
ФОТО № 33. Помещения (11,7 кв. м) на 1 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)	ФОТО № 34. Помещения (11,7 кв. м) на 1 этаже (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)

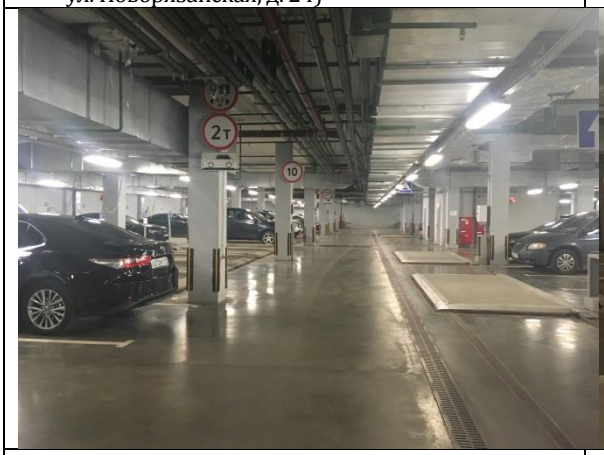
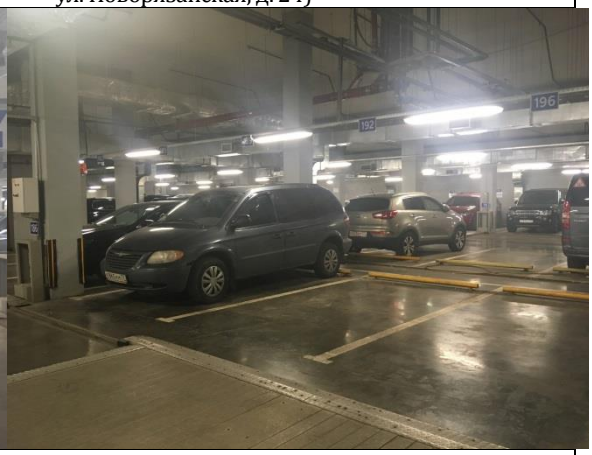

	

ФОТО № 35. Помещения паркинга (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)	ФОТО № 36. Помещения паркинга (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)

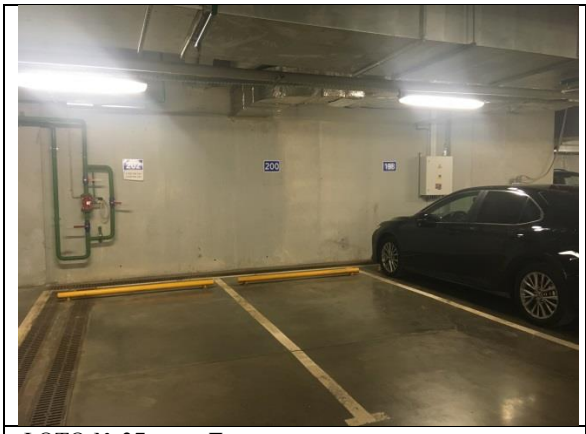
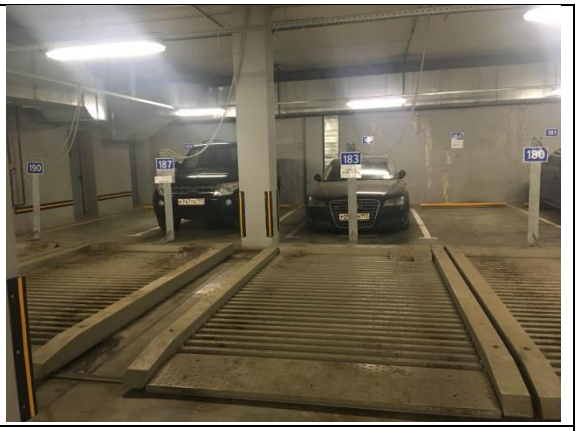
	

ФОТО № 37. Помещения паркинга (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)	ФОТО № 38. Помещения паркинга (г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24)

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ЯНВАРЬ - МАЙ 2019 ГОДА

Таблица 14. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Показатели за январь-май 2019 года:		
ВВП	в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,5
Индекс промышленного производства		102,4
Инвестиции в основной капитал		100,5
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		100,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения		97,7
Индекс потребительских цен, на конец периода		105,2
Средняя цена за нефть Urals	долл. США/баррель	66,34
Политическая ситуация	Стабильная	
Показатели на дату оценки:		
Ключевая ставка	%	7,5[4]
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США	63,0452
	руб./евро	71,6635

Источники информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-05-2019.pdf

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. МОСКВЫ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2019 ГОДА

Таблица 15. Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	108,8
Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"		104,8
Оборот розничной торговли		101,3
Объем платных услуг населению		102,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения		100,0
Среднемесячная заработная плата		107,9
Индекс потребительских цен		105,2

Источники информации: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

[4] На 17.06.2019 (https://www.cbr.ru/press/keypr/)

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета (текущее использование Объекта оценки — административное с сопутствующими им машиноместами в паркинге) Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: офисная недвижимость г. Москвы.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка офисной недвижимости, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: https://fortexgroup.ru, http://cian.ru/, https://www.avito.ru/, https://www.l-agency.ru, http://авиа-плаза.рф, http://www.avia-plaza.ru, http://www.mega-realty.ru, https://ardera.ru.

Сведения о сделках (предложениях) по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен представлены в таблице далее.

В результате было выяснено, что цены предложений нежилых помещений административного назначения (бизнес-центры класса В+), расположенные в ЮВАО г. Москвы, сопоставимых с оцениваемым, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 156 000-205 000 руб./кв. м с учетом НДС и 130 000-177 500 руб./кв. м без учета НДС, соответственно.

Цены предложений нежилых помещений административного назначения (бизнес-центры класса В+и В), расположенные в ЦАО г. Москвы, сопоставимых с оцениваемым, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 170 000-197 000 руб./кв. м с учетом НДС и 142 000-164 000 руб./кв. м без учета НДС, соответственно.

Арендные ставки за нежилые помещения административного назначения (бизнес-центры класса В+), расположенные в ЮВАО г. Москвы, сопоставимые с оцениваемым, без учета скидки на торг и коммунальных платежей находятся в диапазоне 20 000-25 000 руб./кв. м в год с учетом НДС и 17 400-21 000 руб./кв. м в год без учета НДС.

Арендные ставки за нежилые помещения административного назначения (бизнес-центры класса В+ и В), расположенные в ЦАО г. Москвы, сопоставимые с оцениваемым, без учета скидки на торг и коммунальных платежей находятся в диапазоне 17 500-20 000 руб./кв. м в год с учетом НДС и 15 000-17 500 руб./кв. м в год без учета НДС.

Цены предложений машиномест в паркингах (в бизнес-центрах класса В+ и В), расположенные в ЦАО г. Москвы, сопоставимые с оцениваемым, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 1 200 000 – 1 500 000 руб./машиноместо с учетом НДС и 1 000 000 – 1 250 000 руб./машиноместо без учета НДС.

Арендные ставки за машиноместо в паркингах (в бизнес-центрах класса В+ и В), расположенные в ЦАО г. Москвы, сопоставимые с оцениваемым, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 150 000 – 180 000 руб./машиноместо/год с учетом НДС и 125 000 – 150 000 руб./машиноместо/год без учета НДС.

Таблица 16. Цены предложений по продаже офисных встроенных помещений (бизнес-центры класса В+), расположенные в ЮВАО г. Москвы

Характеристика	№1	№2	№3	№4	№5
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Район	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 12	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 12	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к4
Расстояние от центра г. Москва (Красная площадь) (по автодорогам), км	6,5	7,0	6,5	7,0	6,5
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км	ст. м «Авиамоторная» 0,38 км	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км	ст. м «Авиамоторная» 0,38 км	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км
Расположение относительно «красной линии»	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Назначение/текущее использование	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+
Общая площадь, кв.м	341,0	174	462	118	368
Занимаемый этаж	5	9	15	6	11
Тип/состояние внутренней отделки	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Характеристика входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб., с учетом НДС	57 970 000	35 500 000	72 072 000	20 000 000	125 432 148
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м, с учетом НДС	170 000	204 023	156 000	169 492	185 600

Характеристика	№1	№2	№3	№4	№5
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м, без учета НДС	141 667	177 411	130 000	141 243	154 667
Контактные данные	АВИА-ПЛАЗА, тел. +7 (495) 748-39-00	Fortex Consulting Group, тел. +7 (495) 255-09-65	Layton, тел. +7 (495) 258-86-09	Представитель собственника, тел. +7 985 907-68-37, +7 925 322-57-37, Эрнест	БЦ Авиа-Плаза, тел. +7 (495) 225-31-34
Источник информации	http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/sale/office341.html	https://fortexgroup.ru/bc/lefortovo/offices/?block=60165	https://www.l-agency.ru/sale/avia-plaza-553/ofis-30071/	https://www.cian.ru/sale/commercial/190720989/	http://www.avia-plaza.ru/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0-%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%B0/

Таблица 17. Цены предложений по продаже офисных встроенных помещений (бизнес-центры класса В+ и В), расположенные в ЦАО г. Москвы

Характеристика	№1	№2	№3	№4	№5
Условия рынка	предложение июнь 2019 г. (до даты оценки)	предложение июнь 2019 г. (до даты оценки)	предложение июнь 2019 г. (до даты оценки)	предложение июнь 2019 г. (до даты оценки)	предложение июнь 2019 г. (до даты оценки)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Местоположение	г. Москва, Басманный район, улица Новорязанская, дом 26, стр. 1	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 18	г. Москва, Басманный район, ул. Спартаковская пл., 16/15С1	г. Москва, Басманный район, ул. Радио, д. 24, к. 2	г. Москва, Басманный район, ул. Бауманская, 6, стр. 2
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Комсомольская», «Бауманская» 950 м	ст. м «Бауманская» 600 м	ст. м «Бауманская» 550 м	ст. м «Бауманская» около 1,0 км	ст. м «Бауманская» 550 м
Расположение относительно «красной линии»	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия крупной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Назначение/текущее использование	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Класс здания	В	В+	В+	В+	В+
Общая площадь, кв.м	95,9	700	1 731	913	1 034
Занимаемый этаж	2	2	2-3	8	8

Характеристика	№1	№2	№3	№4	№5
Тип/состояние внутренней отделки	без отделки	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Характеристика входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб., с учетом НДС	17 300 000	119 610 000	318 070 000	176 210 000	203 430 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м, с учетом НДС	180 396	170 871	183 749	193 001	196 741
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м, без учета НДС	150 330	142 393	153 124	160 834	163 951
Контактные данные	ФЛЭТВИЛЬ , тел. +7 495 143-50-50	Fortex Consulting Group, тел. +7 (495) 255-09-65	Fortex Consulting Group, тел. +7 (495) 255-09-65	Fortex Consulting Group, тел. +7 (495) 255-09-65	Fortex Consulting Group, тел. +7 (495) 255-09-65
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/207903612/	https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=251962	https://fortexgroup.ru/bc/na-spartakovskoy/offices/?block=237877	https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer-2/offices/?block=178288#allBlocks	https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=20490#allBlocks

Таблица 18. Арендные ставки офисных встроенных помещений (бизнес-центры класса В+), расположенные в ЮВАО г. Москвы

Характеристика	№1	№2	№3	№4	№5
Условия рынка	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые права	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)
Округ	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2
Расстояние от центра г. Москва (Красная площадь), км	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км (4 мин пешком)	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км (4 мин пешком)	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км (4 мин пешком)	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км (4 мин пешком)	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км (4 мин пешком)

Характеристика	№1	№2	№3	№4	№5
Расположение относительно «красной линии»	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Назначение/текущее использование	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Бизнес-центр, класс	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+
Площадь, кв.м	445,0	159,4	230,0	445,0	235,0
Занимаемый этаж	10	3	4	10	16
Тип/состояние внутренней отделки	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное
Характеристика входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Арендная плата, руб./кв.м/год	20 000	17 992	18 261	17 529	20 000
Наличие НДС в арендной плате	включен (УСН)	включен	включен	не включен	включен
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной плате	включены	включены	включены	включены	включены
Наличие коммунальных платежей (КУ) в арендной плате	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Арендная плата с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв.м/год	17 391	14 994	15 217	17 529	16 667
Конктактные данные	Авиа Плаза, тел. +7 (495) 974-68-10	Capital Estate элитная недвижимость, тел. +7 (966) 018-09-48, +7 (499) 348-28-82	Agora estate, тел. +7 (958) 769-62-74, Наталья	Layton, тел. +7 (495) 258-86-09	Ардера, тел. +7 (495) 255-72-81
Источник информации	http://avia-plaza.vsebc.ru/21751.html	https://www.cian.ru/rent/commercial/211704311/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1594_m2arenda_ofisa_v_bts_avia_plaza_1305756237	https://www.layton.ru/rent/avia-plaza-553/ofis-16634/	https://ardera.ru/avia-plaza#area-76830

Таблица 19. Арендные ставки офисных встроенных помещений (бизнес-центры класса В+ и В), расположенные в ЦАО г. Москвы

Характеристика	№1	№2	№3	№4	№5
Условия рынка	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые права	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Местоположение	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 18	г. Москва, Басманный район, Старая Басманная ул., 14/2С4	г. Москва, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 5С4	г. Москва, р-н Красносельский, Каланчевская ул., 11С3	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 8
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Бауманская» 600 м (7 мин пешком)	ст. м «Курская» 600 м (7 мин пешком)	ст. м «Красносельская» 200 м (2 мин пешком)	ст. м «Красные ворота» 600 м (7 мин пешком)	ст. м «Красные ворота» 400 м (5 мин пешком)
Расположение относительно «красной линии»	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Назначение/текущее использование	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Бизнес-центр, класс	В+	В+	В+	В+	В
Площадь, кв.м	532,5	710,0	600,0	172,0	250,0
Занимаемый этаж	2	3	3	2	3
Тип/состояние внутренней отделки	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное
Характеристика входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Арендная плата, руб./кв.м/год	21 000	22 400	25 000	21 000	24 000
Наличие НДС в арендной плате	включен	включен	включен	включен (УСН)	включен
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной плате	включены	включены	включены	включены	включены

Характеристика	№1	№2	№3	№4	№5
Наличие коммунальных платежей (КУ) в арендной плате	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Арендная плата с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв.м/год	17 500	18 667	20 833	18 261	20 000
Конктактные данные	New Life group, тел. +7 495 663-33-11	Славный Градъ, тел. +7 929 641-79-09, +7 967 079-96-85	Университет Мегаполис, тел. +7 495 180-32-03	Представитель собственника, тел. +7 495 151-86-44	Knight Frank, тел. +7 495 151-24-96
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/209289633/	https://www.cian.ru/rent/commercial/210230675/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207212664/	https://www.cian.ru/rent/commercial/209793603/	https://www.cian.ru/rent/commercial/205107801/

Таблица 20. Цены предложений по продаже машиномест в паркингах (в бизнес-центры класса В+ и В), расположенные в ЦАО г. Москвы

Характеристика	№1	№2	№3	№4
Условия рынка	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	г. Москва, Красносельский район, ул. Лобачика, 11	г. Москва, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 15	г. Москва, р-н Красносельский, 1-ый Красносельский пер., д. 3	г. Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, 14-16с1
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Красносельская» 900 м	ст. м «Бауманская» 1,3 км	ст. м «Красносельская» 400 м	ст. м «Курская» 400 м
Тип объекта	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Текущее использование	парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место
Площадь, кв. м	14,0	14,0	19,0	16,0
Занимаемый этаж	подземный	подземный	подземный	подземный
Инженерная оснащенность	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия
Состояние помещения	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие охраны	есть	есть	есть	есть
Цена предложения с учетом НДС, руб.	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 500 000
Цена предложения без учета НДС, руб.	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 250 000
Контактные данные	Представитель собственника, тел. +7 (916) 830-03-45, Андрей	АН «Гаражия», тел. 8 (926) 962-51-90	Представитель собственника, тел. +7 (903) 790-17-84, Евгений	Представитель собственника, тел. +7 (916) 870-13-72, Анна
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1290474340	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_917464138	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_763731797	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_902143653

Таблица 21. Арендные ставки машиномест в паркингах (в бизнес-центры класса В+ и В), расположенные в ЦАО г. Москвы

Характеристика	№1	№2	№3	№4
Условия рынка	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)
Передаваемые имущественные права	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)
Местоположение	Москва, р-н Басманный, Басманный пер., 5	Москва, р-н Басманный, Казарменный пер., 3С6	Москва, р-н Басманный, Бауманская ул., 68/8С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, набережная Академика Туполева, д. 15
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Расстояние до ближайшей станции метро	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Тип объекта	парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место
Текущее использование	12,0	14,0	15,8	12,0
Площадь, кв. м	подземный	подземный	подземный	подземный
Занимаемый этаж	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия
Инженерная оснащенность	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние помещения	есть	есть	есть	есть
Наличие охраны	12 500	12 858	9 494	15 000
Арендная плата, руб./кв.м/год, с учетом НДС, КУ и ЭР	150 000	180 012	150 005	180 000
Арендная плата, руб./машиноместо/год, с учетом НДС, КУ и ЭР	включен	включен	включен	включен
Наличие НДС в арендной плате	125 000	150 010	125 004	150 000
Арендная плата без учета НДС, руб./машино-место/год	Представитель собственника, тел. +7 (916) 156-08-79	Представитель собственника, тел. +7 (985) 732-04-54	Представитель собственника, тел. 8 (925) 825-46-36	Представитель собственника, тел. 8 (915) 101-26-23
Контактные данные	https://www.cian.ru/rent/commercial/205477663/	https://www.cian.ru/rent/commercial/197047371/	https://www.cian.ru/rent/commercial/208042132/	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1695733300
Источник информации	Москва, р-н Басманный, Басманный пер., 5	Москва, р-н Басманный, Казарменный пер., 3С6	Москва, р-н Басманный, Бауманская ул., 68/8С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, набережная Академика Туполева, д. 15

Скидки на торг

Скидка на торг при продаже офисных и других общественных помещений и зданий определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составила от 2% до 9%. Скидка на торг при продаже для офисных помещений составляет 9% (максимальное значение диапазона) [5].

Скидка на торг при аренде высококлассных офисов определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2018 года под ред. Л. А. Лейфера, стр. 279 и составила от 7,8% до 9%. Скидка на торг при аренде для офисных помещений составляет 8,4% (среднее значение диапазона).

Скидка на торг при продаже и аренде парковочного места, машиноместа определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составила от 3% до 11%. Скидка на торг при продаже машиноместа составляет 11% (максимальное значение диапазона), а при аренде составляет 6% (среднее значение границы диапазона)[6].

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ[7]

Офисы класса «А»

Из всех существующих офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральных районах города. Их принципиальные отличия:

- современное здание офис-центра (не старше 8 лет);
- дорогостоящая отделка помещений соответствующая высшим европейским стандартам, высокие потолки, фальшпол;
- наличие современных удобных лифтов в достаточном количестве;
- наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха;
- наличие централизованной пожарно-охранной сигнализации;
- удобное месторасположение (центр, транспортная доступность);
- усиленная охрана, в том числе охраняемая стоянка, видеонаблюдение, фейс-контроль;
- профессиональный менеджмент.

Ниже на рисунках представлены примеры офисов описанного класса.

[5] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

[6] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/169-korrektirovki-kvartir/1788-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2019-goda

[7] delovoymir.biz/ru/articles/view/?did=384; www.firma-uspeh.ru/?elementid=42&part=articles

Внешний вид офисных зданий

Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)

Офисы класса «В»

Офисные здания класса «В+», «В» — это по большей части исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации.

На рынке офисных зданий именно этот класс бизнес-центров считается наиболее востребованным. Офисы класса «В» — являются достаточно качественными помещениями. Учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости принято выделять из этого класса те помещения, которые имеют более высокий уровень и маркировать их как офис класса «В+». Отличия офисов класса «В+» и «В» от класса «А» носят непринципиальный характер. Необходимо соблюдение не менее половины критериев, предусмотренных для офисных зданий класса «А». В офисах классов «В» и «В+» обязательно наличие:

- качественного ремонта (отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А»),
- открытой планировки помещений,
- современных лифтов,
- современных систем пожарной сигнализации, вентиляции и кондиционирования,
- изолированных санузлов,
- отдельной парковки,
- круглосуточной охраны,
- организации питания сотрудников и посетителей,
- оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий.

Помимо этого офисы класса «В+», по свойствам приближенны к классу «А» и характеризуются удобным и/или престижным месторасположением, хорошей транспортной доступностью и наличием охраняемой парковки, использованием материалов высокого качества при отделке здания и помещений, современной охраны здания с использованием систем видеонаблюдения, единым управлением зданием.

Ниже на рисунках представлены примеры офисов описанного класса.

Внешний вид офисных зданий

Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)

Офисы класса «С»

К этому классу бизнес-центров относятся, прежде всего, здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т. д.), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, обладают следующим набором характеристик:

- находятся в спальных районах города (удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом);
- фасад здания непрезентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом;
- коридорно-кабинетная система планировки.

Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Телекоммуникационные услуги ограничиваются телефоном и выходом в Интернет, предоставляемыми неизвестными коммерческими провайдерами. Цивилизованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который заботится о круглосуточной охране объекта, при этом возможна экономия на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Ниже на рисунках представлены примеры офисов описанного класса.

Внешний вид офисных зданий

Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)

<u>Офисы класса «D»</u>

Офисные здания данного класса имеют больше отрицательных черт, чем положительных. В основном, это административные здания «советского» периода, построенные более 30 лет назад и требующие капитального ремонта. Они расположены достаточно далеко от метро, при этом наличие парковок чаще всего не предусмотрено.

Характерные черты офисов класса «D»:

- внешняя отделка непрезентабельна и нуждается в ремонте;
- кондиционирование отсутствует;
- инженерные коммуникации устарели;
- специализированные службы жизнеобеспечения отсутствуют;
- коридорно-кабинетная система планировки;
- инфраструктура отсутствует.

Далее на рисунках представлены примеры офисов описанного класса.

Внешний вид офисных зданий

Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)

Согласно данным в интернет-источника (http://avia-plaza.caos.ru/, https://ardera.ru) здание бизнес-центра, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2, в котором расположена часть оцениваемых встроенных помещений, имеет класс А и В+, Оценщик для определения справедливой стоимости исходил из класса В+. Согласно данным в интернет-источника (https://of.ru/bc/444) здание бизнес-центра, расположенное по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24, в котором расположена часть оцениваемых встроенных помещений, имеет класс В+.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА I КВАРТАЛ 2019 ГОДА[8]

ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ

Первый квартал 2019 года в офисном сегменте прошел довольно спокойно и прогнозируемо. Как и в 2018 году, основным драйвером изменения всех рыночных показателей было соотношение ввода в эксплуатацию и чистого поглощения – низкие объемы ввода при стабильном спросе задавали темпы снижения вакансии и роста ставок. С точки зрения спроса заметную роль в I квартале сыграли банки и финансовые организации, а компании TMT-сектора снова подтвердили свою активность в части роста и нового поглощения. В целом, можно сказать, что рынок полностью стабилизировался в плане своих тенденций, которые вряд ли в ближайшей перспективе продемонстрируют какие-либо изменения.

[8] http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1q_2019.pdf, https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-i-kvartal-2019-goda, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Office-2019, https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf; https://zdanie.info/2393/2467/news/13004, http://cwrussia.ru/analytics/reviews/

Таблица 22. Основные показатели. Динамика (согласно источнику: Knight Frank Research)

		1 кв. 2019	4 кв. 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 415	16 388
в том числе:	Класс А	4 226	4 226
	Класс В	12 189	12 162
Введено в эксплуатацию в I квартале 2019 г., тыс. м²		27,5 ▼	37**
в том числе:	Класс А	–	–
	Класс В	27,5 ▼	37
Объем чистого поглощения в I квартале 2019 г., тыс. м²		180 ▲	174**
Доля свободных площадей, %	Класс А	11,5 ▼	12,5
	Класс В	8,7 ▼	9,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 415 ▲	25 204
	Класс В	15 682 ▲	14 867
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год	Класс А	6 800 ▶	6 800
	Класс В	4 580 ▶	4 580

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2018 г.
** Значение по итогам I квартала 2018
*** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

Таблица 23. Основные показатели (согласно источникам: Knight Frank Research, Ricci, Colliers, ILM)

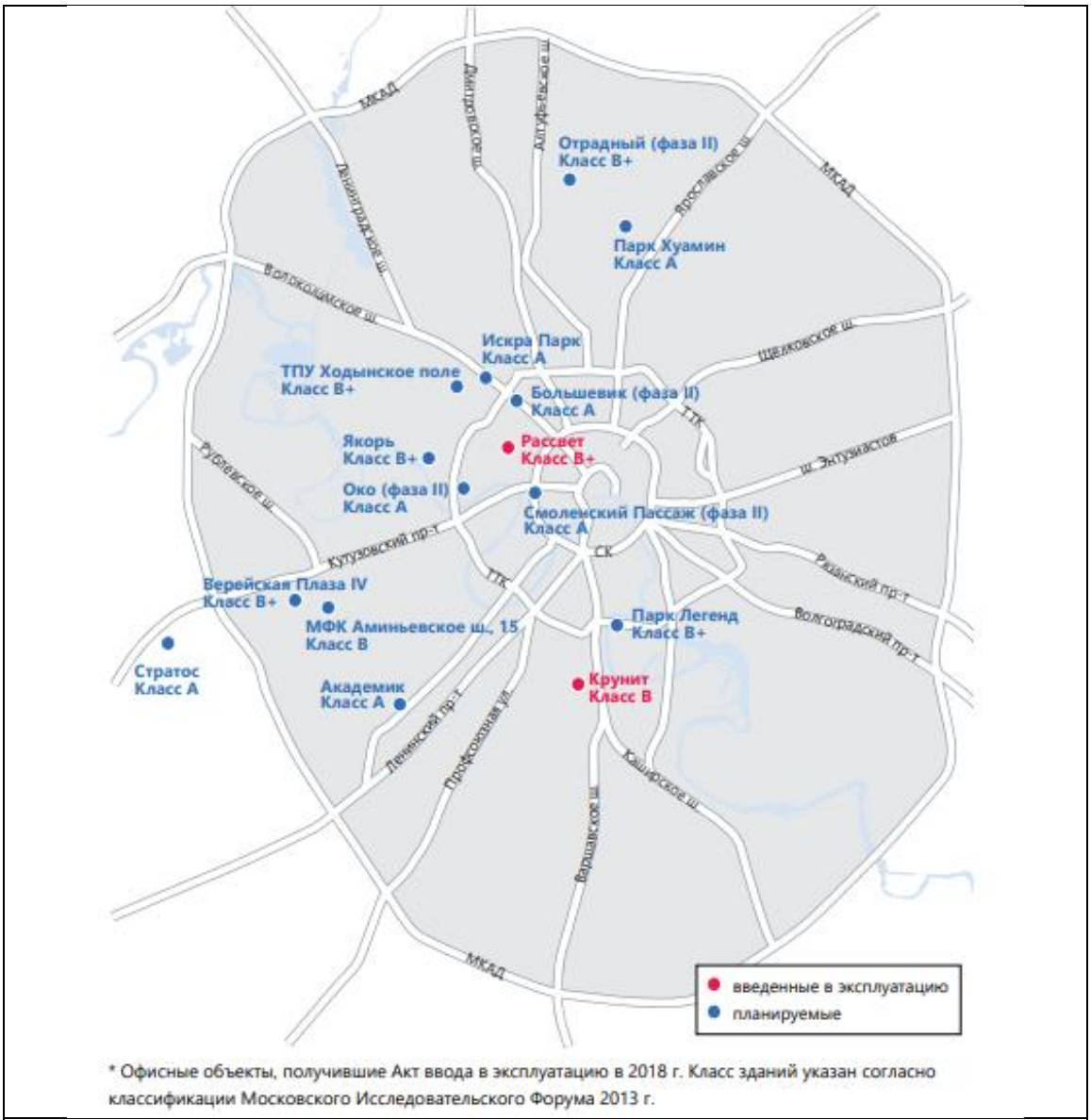
Компания	Ставка капитализации для класса А, %	Ставка капитализации для класса В+, %	Доля вакантных площадей для класса А, %	Доля вакантных площадей для класса В+, %	Средневзвешенная ставка для класса А, руб./кв. м/год	Средневзвешенная ставка для класса В+, руб./кв. м/год	Ссылка на источник
S.A.Ricci	10,0%	11,0%	10,0%	8,1%	24 800	13 200	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1q_2019.pdf
ILM	-	-	12,1%	10,0%	26 200	17 100	https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-i-kvartal-2019-goda
Colliers International	-	-	11,6%	6,8%	26 515	13 899	https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Office-2019
Knight Frank	9,25%	9,5%	11,5%	8,7%	25 415	15 682	https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf; https://zdanie.info/2393/2467/news/13004
Cushman & Wakefield	9,25%	9,25%	12,1%	10,9%	26 805	15 043	http://cwrussia.ru/analytics/reviews/
Ассоциация «СтатРиелт»	8,00%	10,00%	-	-	-	-	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda
Среднее значение	9,13%	9,94%	11,46%	8,90%	25 947	14 985	

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн. кв. м, из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% – класса В.

В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что на 25% ниже аналогичного показателя в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2019 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на снижение объемов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г.

В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. кв. м, доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. кв. м.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2018 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Рис. № 5. Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2019 г. * и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. – до 8,7%, или 1 060 тыс. кв. м в абсолютных значениях.

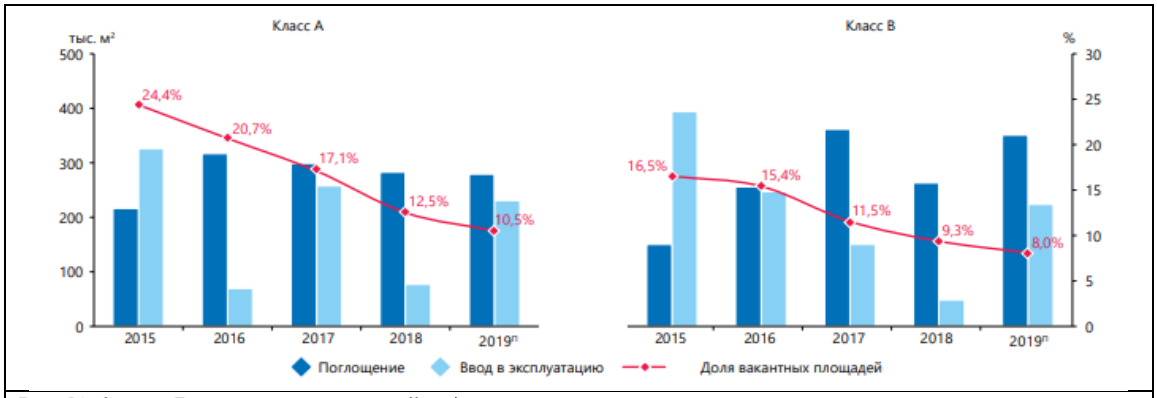


Рис. № 6. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей.

Совокупный объем свободных площадей в офисах классов А и В составляет 1,54 млн. кв. м. До конца 2019 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В. При этом, благодаря заявленному к вводу объему новых качественных объектов, не ожидается значительных сокращений доли вакантных площадей по сравнению с 2018 г., когда этот показатель за год сократился в офисах класса А – на 4,6 п. п., в офисах класса В – почти на 2 п. п.

В I квартале 2019 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло следующим образом:

- В том числе благодаря уходу с рынка крупных офисных блоков в БЦ «Seven One» (4 тыс. кв. м) и БЦ «Квадрум» (13 тыс. кв. м) на 4 п. п. сократилась доля вакантных площадей в офисах класса В в районе ТТК-МКАД Север, составив по итогам I квартала 2019 г. 8,9%, или 27 тыс. кв. м.
- На западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Верейская Плаза III», БЦ «Дорохов», БЦ «Гранд Сетунь» доля вакантных площадей в офисах класса В снизилась на 3 п. п. и составила 12,8%, или 80,8 тыс. кв. м.

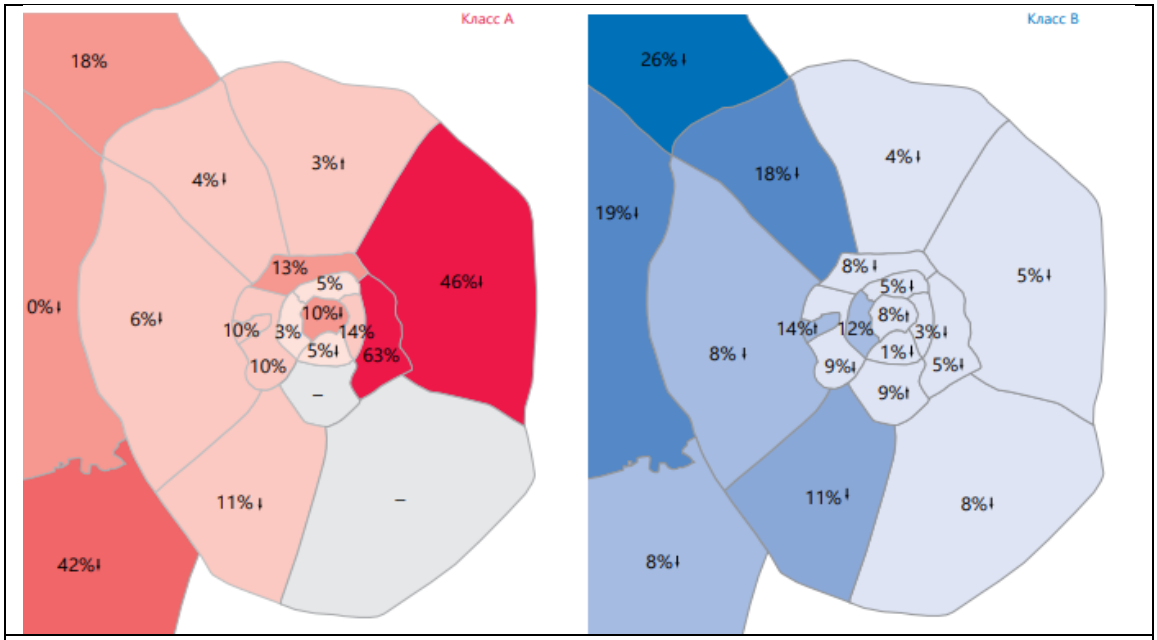


Рис. № 7. Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей.

СПРОС

В I квартале 2019 г. сохранился высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, отмеченный в течение 2018 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 180 тыс. кв. м, что в целом соответствует аналогичному показателю в I квартале 2018 г., равному 174 тыс. кв. м.

Так как текущее состояние рынка качественной офисной недвижимости можно в целом охарактеризовать как стабильное, то показатели I квартала 2019 года в целом соответствуют показателям 2018 г., а в частности – показателям I квартала 2018 г. Например, доля сделок по новой аренде в общем объеме сделок составила 68%, что практически равно аналогичному показателю за I квартал 2018 г. – 66%.

В отличие от последних 2–3 лет, когда компании, имеющие государственное участие, были среди основных арендаторов офисных площадей, в I квартале 2019 г. компании данного профиля не отличались активностью на рынке: менее 1% от всего объема сделок. Лидером являются компании из финансового и банковского сектора, чья доля в общем объеме сделок по итогам I квартала составила 26%. Значительное влияние на данное лидерство оказала крупнейшая сделка по итогам первых трех месяцев 2019 г. – аренда «Росбанком» 15,5 тыс. кв. м в БЦ «ОКО II». По-прежнему активны на рынке компании из сектора Технологии/Медиа/Телекоммуникации, чья доля составила 21%.

Рис. № 8. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания.

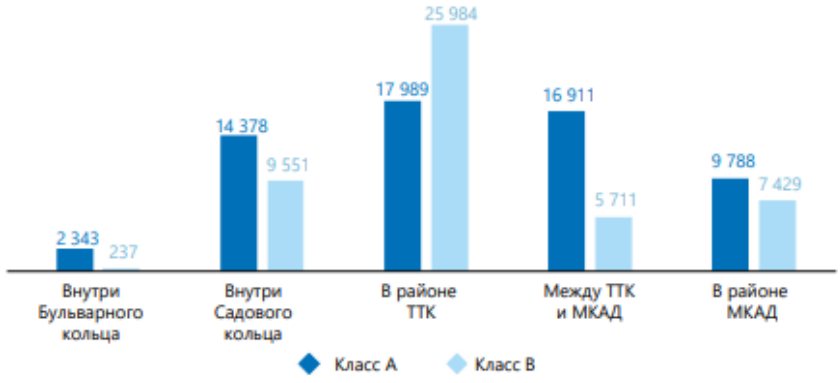


Рис. № 9. Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

В I квартале 2019 г. выросла по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. доля сделок по новой аренде в районе МКАД. Однако I квартал исторически является менее активным по сравнению с другими в течение года, т. е. количество сделок в данный период меньше. Поэтому из-за ограниченной выборки делать вывод о росте спроса на офисные центры за пределами МКАД нельзя. Районом, который по-прежнему пользуется наибольшим спросом среди арендаторов, является район вблизи ТТК: по итогам I квартала 2019 г. здесь заключено почти 50% всех сделок новой аренды.

Таблица 24. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2019 г.

Компания	Площадь, м²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Росбанк	15 415	OKO II	A	Красногвардейский 1-й проезд, д. 21 стр. 2	Аренда
Coca-Cola	5 400	Comcity	A	Киевское шоссе, 22 км	Аренда
О'КЕЙ	5 000	Кристалл	B+	Кировоградская улица, д. 23	Аренда
Адвокатское бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»	4 850	Четыре Ветра	A	Тверская-Ямская 1-я улица, д. 21	Аренда
Яндекс.Маркет	3 900	Workki на Зубовском бульваре	Коворкинг	Зубовский бульвар	Аренда
Коворкинг SOK	3 400	Башня «Федерация»	B+	Пресненская набережная, д. 12	Аренда
Сбербанк-Сервис	3 000	Новосущевский	B+	Сущевский Вал улица, д. 18	Аренда

В I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. незначительно вырос спрос на офисные блоки площадью более 5 000 кв. м. Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла 11%, то сейчас она выросла до 13%. Данные цифры частично подтверждают отмечаемую аналитиками Knight Frank тенденцию на консолидацию многими крупными компаниями своих офисных площадей. Спрос на офисные блоки площадью менее 1 000 кв. м (49% от всего объема сделок) и площадью 1 000–5 000 кв. м (39% от всего объема сделок) в целом не изменился по сравнению с I кварталом 2018 г., что также говорит о стабильности рынка.

В I квартале 2019 г. на 23% по сравнению с I кварталом 2018 г. снизился средний размер сделки.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В I квартале 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса A и B продолжили свой рост, который наблюдается с конца 2017 г. По итогам I квартала 2019 г. запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в офисах класса A выросли по сравнению с концом 2018 г. на 1% и составили 25 415 тыс. руб./кв. м/год. В отличие от офисов класса A, где небольшой рост произошел в основном за счет ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса B многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса A в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала года рост составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса B в Москве достигла значения 15 682 руб./кв. м/год.

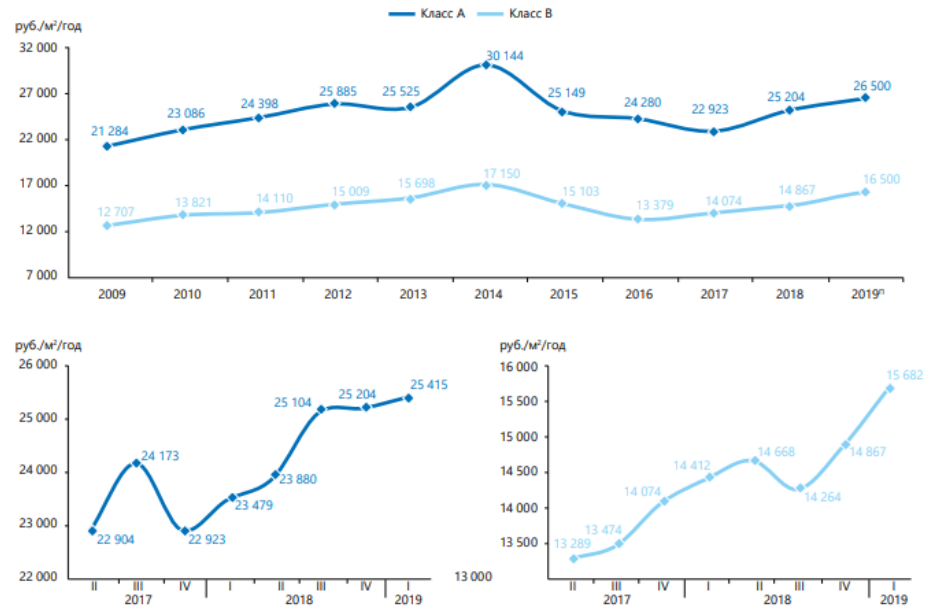


Рис. № 10. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях.

В I квартале 2019 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды произошли в следующих деловых районах Москвы:

- Благодаря повышению цен в БЦ iCUBE и появлению дорогих блоков в БЦ «Принципал Плаза» на юго-западе между ТТК и МКАД ставка выросла на 12% и составляет 16,3 тыс. руб./кв. м/год.
- В Белорусском деловом районе несколько деловых центров повысили ставки аренды («Большевик», White Stone, «ВТБ Арена Парк»), в результате чего средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в данном районе выросла на 6% – до 29 тыс. руб./кв. м/год.
- На востоке ТТК, благодаря повышению ставок аренды в БЦ «Демидов Двор», появлению более дорогих по сравнению с окружением офисных блоков в БЦ «Туполев Плаза I», средневзвешенная ставка аренды на офисы класса В выросла на 17% и составляет 19,8 тыс. руб./кв. м/год.
- На 16% выросли ставки на западе ТТК благодаря увеличению ставок в БЦ «Грузинка 30», появлению новых более дорогих блоков в БЦ «Звенигородский». По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная ставка аренды в данном районе составляет 25,5 тыс. руб./кв. м /год.

Прочие коммерческие условия в договорах и в переговорных процессах в I квартале 2019 г. не претерпели изменений по сравнению с 2018 г. Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только с крупными и/или уникальными для конкретного бизнес-центра клиентами.

Собственники офисных площадей стараются избегать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные

арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

ПРОГНОЗ

В 2019 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. кв. м. В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса. Ключевыми объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 г., являются БЦ «Искра-Парк» (GLA – 56 тыс. кв. м), БЦ «Верейская Плаза IV»(GLA – 50 тыс. кв. м), БЦ «Академик» (GLA – 47 тыс. кв. м), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA – 30 тыс. кв. м), БЦ «Большевик» (фаза II) (GLA – 25 тыс. кв. м), БЦ «Смоленский Пассаж» (Фаза II) (GLA – 11 тыс. кв. м).

Отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, начали активную фазу строительства «замороженных» ранее объектов. Например, бизнес-центр «Алкон II» и «Алкон III» после нескольких лет приостановки возобновил активное строительство. Планируется строительство новых офисных небоскребов в районе «Москва-Сити».

Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей продолжит снижение – до 10,5% в офисах класса А и до 8% в офисах класса В. Объем чистого поглощения в 2019 г. составит около 600–650 тыс. кв. м.

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тыс. руб./кв. м /год, а в офисах класса В – до 16,5 тыс. руб./кв. м /год.

РЫНОК ПРОДАЖ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 кв. м в бизнес-центрах класса А.

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 252 248 руб./кв. м, в офисах класса В – 128 555 руб./кв. м, в особняках – 265 468 руб./кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 210 127 руб./кв. м.

Таблица 25. Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м²	Класс В , руб./м²	Особняк , руб./м²	ПСН** , руб./м²
Бульварное кольцо	–	375 000	354 519	405 881
Садовое кольцо	265 909	187 214	302 822	682 199
ТТК	282 542	131 355	193 240	241 312
ТТК-МКАД	213 340	117 551	186 467	171 593
За МКАД	208 843	111 587	–	96 406
Итого	**252 248**	**128 555**	**265 468**	**210 127**

* Без учета НДС (20%). Цена рассчитана для объектов, введённых в эксплуатацию.

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

Таблица 26. Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	43 483		10,2		29 313		7,7	
Садовое кольцо	СК Юг	985	33 492	31 767	4,9	5,7	23 580	23 163	1,2	5,3
	СК Запад	546	38 506		2,8		25 213		11,7	
	СК Север	665	30 570		4,9		21 977		4,9	
	СК Восток	407	23 433		14,0		17 550		3,2	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	31 237	–	11,2	14 483	19 783	9,4	8,3
	ТТК Запад	797	28 797		9,5		23 387		8,5	
	ТТК Север	975	28 936		13,3		22 441		7,5	
	ТТК Восток	1 121	20 500		62,7		16 908		5,0	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 153	33 819		10,1		31 814		14,3	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 003	–	23 010	–	9,6	14 694	13 816	3,8	8,1
	ТТК–МКАД Северо–Запад	741	29 227		4,5		14 685		18,3	
	ТТК–МКАД Запад	1 997	24 634		5,7		14 350		7,8	
	ТТК–МКАД Юг	1 421	–		–		16 353		10,6	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	591	15 285		11,0		11 195		8,3	
	ТТК–МКАД Восток	992	13 371		45,9		11 456		4,8	
За МКАД	Химки	266	11 104	12 900	18,4	34,6	7 617	8 863	25,7	18,6
	Запад	435	24 000		18,7		20 015		19,1	
	Новая Москва	345	10 084							
Итого		**16 414**	**25 415**		**11,5**		**15 682**		**8,7**	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);

- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Объект оценки относятся к офисному сегменту рынка коммерческого назначения Москвы. На дату оценки данный сегмент хорошо развит.
- Цены предложений нежилых помещений административного назначения (бизнес-центры класса В+), расположенные в ЮВАО г. Москвы, сопоставимых с оцениваемым, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 156 000-205 000 руб./кв. м с учетом НДС и 130 000-177 500 руб./кв. м без учета НДС, соответственно.
- Цены предложений нежилых помещений административного назначения (бизнес-центры класса В+и В), расположенные в ЦАО г. Москвы, сопоставимых с оцениваемым, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 170 000-197 000 руб./кв. м с учетом НДС и 142 000-164 000 руб./кв. м без учета НДС, соответственно.
- Арендные ставки за нежилые помещения административного назначения (бизнес-центры класса В+), расположенные в ЮВАО г. Москвы, сопоставимые с оцениваемым, без учета скидки на торг и коммунальных платежей находятся в диапазоне 20 000-25 000 руб./кв. м в год с учетом НДС и 17 400-21 000 руб./кв. м в год без учета НДС.
- Арендные ставки за нежилые помещения административного назначения (бизнес-центры класса В+ и В), расположенные в ЦАО г. Москвы, сопоставимые с оцениваемым, без учета скидки на торг и коммунальных платежей находятся в диапазоне 17 500-20 000 руб./кв. м в год с учетом НДС и 15 000-17 500 руб./кв. м в год без учета НДС.
- Цены предложений машиномест в паркингах (в бизнес-центрах класса В+ и В), расположенные в ЦАО г. Москвы, сопоставимые с оцениваемым, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 1 200 000 – 1 500 000 руб./машиноместо с учетом НДС и 1 000 000 – 1 250 000 руб./машиноместо без учета НДС.
- Арендные ставки за машиноместо в паркингах (в бизнес-центрах класса В+ и В), расположенные в ЦАО г. Москвы, сопоставимые с оцениваемым, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 150 000 – 180 000 руб./машиноместо/год с учетом НДС и 125 000 – 150 000 руб./машиноместо/год без учета НДС.
- Ставка капитализации для бизнес-центров класса В+ составляет 9,94%.
- Средний уровень вакантных площадей снизился и составил 8,9% для бизнес-центров класса В+.
- Скидка на торг при продаже офисных помещений составляет 9%, при аренде офисных помещений составляет 8,4%, скидка на торг при продаже машиноместа составляет 11%, а при аренде составляет 6%.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Подробные характеристики технических параметров оцениваемого объекта приведены в п. 7.4 раздела 7 настоящего Отчета.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки представляет собой нежилые помещения с неотделимыми улучшениями (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24 и г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2;
- Объект оценки находится в Юго-восточном и Центральном административных округах Москвы, в зоне смешанной застройки, представленной объектами жилого, административного и социального назначения;
- транспортная доступность оцениваемого недвижимого имущества оценивается как хорошая;
- оцениваемые нежилые помещения расположены в зданиях действующих бизнес-центров класса В+ «Авиа Плаза» и «Новорязанская 24»;
- техническое состояние объектов, входящих в состав Объекта оценки, оценивается как отличное;
- нежилые помещения, входящие в состав Объекта оценки, оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями (водопровод, канализация, отопление, энергоснабжение).

С учетом назначения оцениваемых помещений и характера использования помещений в зданиях, в которых находятся это помещения, прочих характеристик Объекта оценки, а также данных рынка недвижимости, использование Объекта оценки по своему текущему назначению будет физически возможными, юридически разрешенными и финансово оправданными, а также максимально эффективным вариантом использования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — по своему текущему назначению.

При определении справедливой стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 18 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- 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).

Наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов с незначительными износами, возведение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных и специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Как было сказано ранее, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости (офисное/административное) Оценщику удалось подобрать достаточное количество аналогов для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Расчет в рамках затратного подхода не может дать объективной оценки стоимости встроенных помещений ввиду сложности корректного выделения доли строительных объемов таких помещений в общем строительном объеме здания.

Кроме того, Оценщику не была предоставлена информация о площади доли земельного участка, приходящейся на оцениваемое встроенное помещение.

Таким образом, Оценщик счел возможным отказаться от использования в Отчете затратного подхода.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 12 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, 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.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет справедливой стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением справедливой стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24, общей площадью 6 136,3 кв. м административного назначения с сопутствующими им машиноместами в паркинге и бытовым помещением, а также нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2, общей площадью 3 219,1 кв. м. Таким образом, расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода производился в два этапа:

- расчет стоимости административных помещений площадью 5 431,0 кв. м и 3 219,1 кв. м;
- расчет стоимости машиномест в паркинге общей площадью 705,3 кв. м. (54 машино-места).

11.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип недвижимости — встроенное нежилое помещение;
- назначение — коммерческое (офисное);
- класс недвижимости — В+;
- общая площадь объекта — 5 431,0 кв. м и 3 219,1 кв. м;
- местоположение — ЦАО и ЮВАО г. Москвы.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

В результате проведенной маркетинговой работы по отбору объектов-аналогов для рассматриваемого недвижимого имущества в качестве аналогов было отобрано по 5 объектов. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Таблица 27. Характеристики объектов сравнения и оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	01.07.2019	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенные помещения	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Район	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 12	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 12	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к4
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км	ст. м «Авиамоторная» 0,38 км	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км	ст. м «Авиамоторная» 0,38 км	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км
Расположение относительно «красной линии»	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Назначение/текущее использование	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Класс здания	B+	B+	B+	B+	B+	B+
Общая площадь, кв.м	3 219,1	341,0	174	462	118	368
Занимаемый этаж	6-9	5	9	15	6	11
Тип/состояние внутренней отделки	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Характеристика входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб., с учетом НДС	-	57 970 000	35 500 000	72 072 000	20 000 000	125 432 148
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м, с учетом НДС	-	170 000	204 023	156 000	169 492	185 600
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м, без учета НДС	-	141 667	177 411	130 000	141 243	154 667
Контактные данные	-	АВИА-ПЛАЗА, тел. +7 (495) 748-39-00	Fortex Consulting Group, тел. +7 (495) 255-09-65	Layton, тел. +7 (495) 258-86-09	Представитель собственника, тел. +7 985 907-68-37, +7 925 322-57-37, Эрнест	БЦ Авиа-Плаза, тел. +7 (495) 225-31-34

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации	-	http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/sale/office341.html	https://fortexgroup.ru/bc/lefortovo/offices/?block=60165	https://www.l-agency.ru/sale/avia-plaza-553/ofis-30071/	https://www.cian.ru/sale/commercial/190720989/	http://www.avia-plaza.ru/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0-%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%B0/

Таблица 28. Характеристики объектов сравнения и оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	01.07.2019	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенные помещения	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Местоположение	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, Басманный район, улица Новорязанская, дом 26, стр. 1	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 18	г. Москва, Басманный район, ул. Спартаковская пл., 16/15С1	г. Москва, Басманный район, ул. Радио, д. 24, к. 2	г. Москва, Басманный район, ул. Бауманская, 6, стр. 2
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Комсомольская», «Бауманская» 950 м	ст. м «Комсомольская», «Бауманская» 950 м	ст. м «Бауманская» 600 м	ст. м «Бауманская» 550 м	ст. м «Бауманская» около 1,0 км	ст. м «Бауманская» 550 м
Расположение относительно «красной линии»	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия главной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Назначение/текущее использование	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Класс здания	B+	B	B+	B+	B+	B+
Общая площадь, кв.м	5 431,0	95,9	700	1 731	913	1 034
Занимаемый этаж	2-4	2	2	2-3	8	8
Тип/состояние внутренней отделки	улучшенная отделка/отличное	без отделки	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Характеристика входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб., с учетом НДС	-	17 300 000	119 610 000	318 070 000	176 210 000	203 430 000

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м, с учетом НДС	-	180 396	170 871	183 749	193 001	196 741
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м, без учета НДС	-	150 330	142 393	153 124	160 834	163 951
Контактные данные	-	ФЛЭТВИЛЬ , тел. +7 495 143-50-50	Fortex Consulting Group, тел. +7 (495) 255-09-65	Fortex Consulting Group, тел. +7 (495) 255-09-65	Fortex Consulting Group, тел. +7 (495) 255-09-65	Fortex Consulting Group, тел. +7 (495) 255-09-65
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/207903612/	https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=251962	https://fortexgroup.ru/bc/na-spartakovskoy/offices/?block=237877	https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer-2/offices/?block=178288#allBlocks	https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=20490#allBlocks

Карты-схемы расположения объектов-аналогов и оцениваемых объектов приведена на рисунке далее.

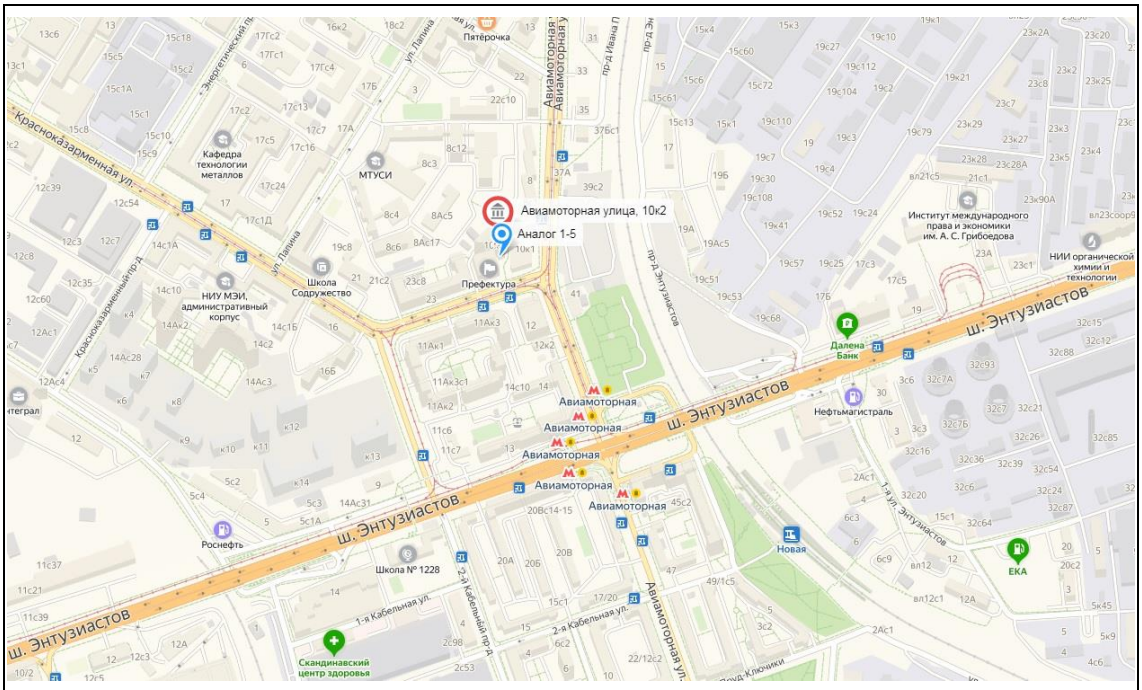


Рис. № 11.Местоположение объектов-аналогов (обозначено синими маркерами) и оцениваемых объектов (обозначено красным).

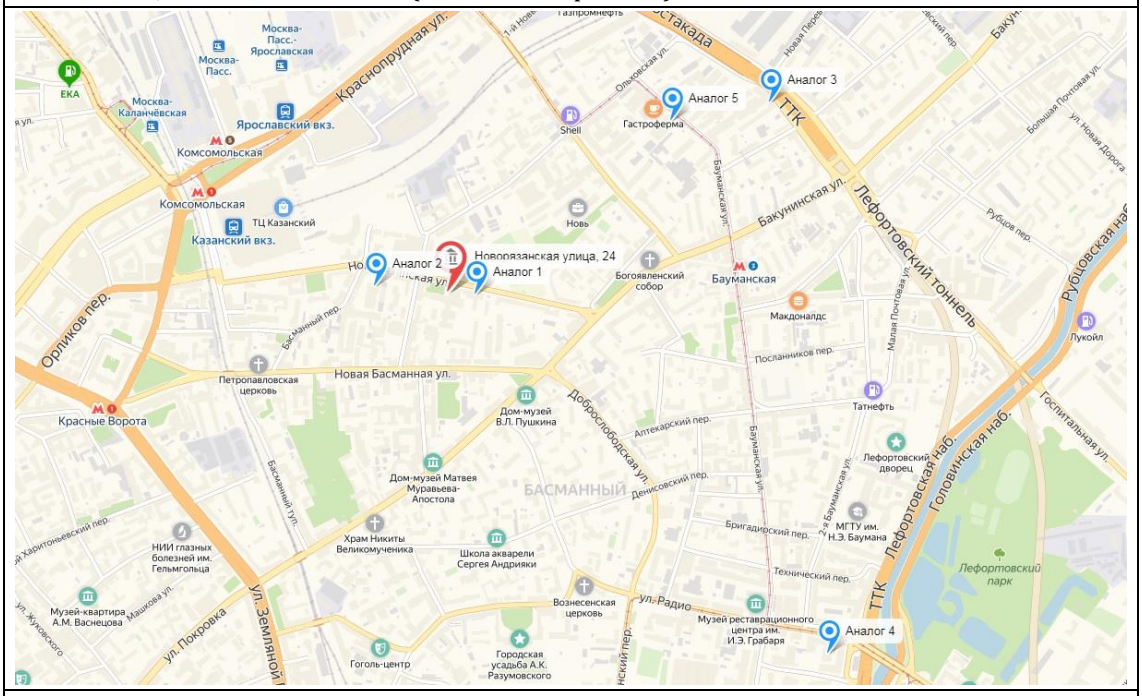


Рис. № 12.Местоположение объектов-аналогов (обозначено синими маркерами) и оцениваемых объектов (обозначено красным).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, 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),
- сочетания количественных и качественных методов.

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.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3-5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод последовательных корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости.

МЕТОД ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^{N} q_j * C_j^{OA}$$

где C_c — справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв.м;

N — количество объектов-аналогов;

	j	—	порядковый номер объекта-аналога;
	q_j	—	весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;
	$СОА_j$	—	скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов $СОА_j$ вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j-го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где	C_i, C_{i-1}	—	цена объекта-аналога после корректировки по i-му и (i-1)-му элементу сравнения;
	k^I_i	—	корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.

Корректировки второй группы в абсолютном значении определяются от скорректированных по первой группе элементов сравнения цен объектов-аналогов (C_i) по формуле:

$$K_{i,OA} = C_I * k_i^{II},$$

где	$K_{i,OA}$	—	корректировка (в денежных единицах) цены объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;
	k^{II}_i	—	корректировка по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемая на основании рыночных данных, %.

Суммарная (результирующая) корректировка второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как сумма корректировок по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога ($С^{ОА}_j$) — как сумма скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_i) и результирующей корректировки второй группы. Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^{N} A_j}$$

где	q_j	— весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;
	N	— количество объектов-аналогов;
	j	— порядковый номер объекта-аналога;
	A_j	— абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к справедливой стоимости данного объекта корректировок.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22е ФСО № 7, 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:

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

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- условия рынка (скидка на торг);
- площадь объекта;
- расположение объекта относительно красной линии;
- уровень отделки.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА (СКИДКА НА ТОРГ)

Данный фактор обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства.

Скидка на торг при продаже офисных и других общественных помещений и зданий определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составила от 2% до 9%. Скидка на торг для офисных помещений составляет 9% (максимальное значение диапазона)[9].

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	**0,95**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	**0,95**

Рис. № 13. Скидки на торг

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ / ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объекта при прочих равных условиях цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка по данному элементу сравнения проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2018 года под ред. Л. А. Лейфера. По данным источника влияние площади объекта на удельный показатель его стоимости на территории Москвы отражается уравнением, представленным на рисунке ниже.

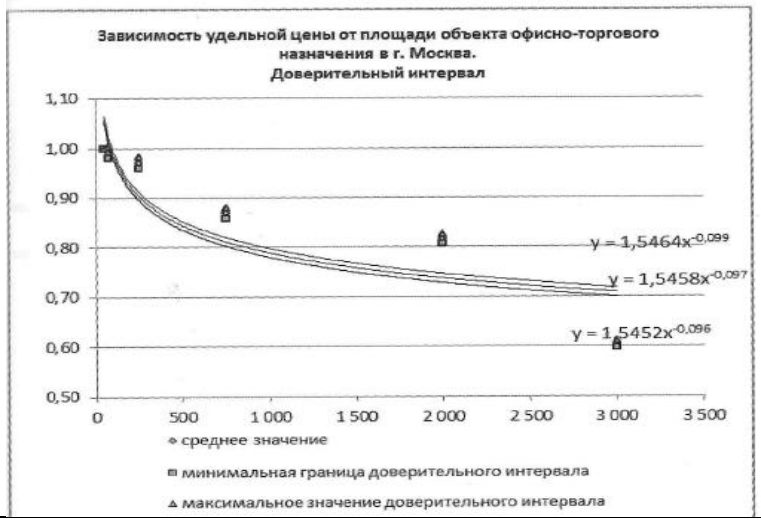


Рис. № 14. Корректирующие коэффициенты по фактору «площадь объекта»

В расчетах Оценщик использовал функцию, соответствующую среднему значению доверительного интервала:

[9] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

$Y = 1\ 5458x^{-0,097}$ для объектов офисно-торгового назначения г. Москвы

С помощью полученного уравнения зависимости определяется величина коэффициента корректировки каждого объекта-аналога («у»), где в качестве переменной «х» выступает площадь объекта сравнения.

Корректировка на площадь определялась как отношение коэффициента корректировки оцениваемого имущества и соответствующего объекта-аналога.

КОРРЕКТИРОВКА НА РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ

Корректировки, поправки на «красную линию» — коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию», а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

Новорязанская улица, на которой расположено рассматриваемое здание, является второстепенной транспортной магистралью города, как и улица Радио, и Бауманская улица, однако объект-аналог №3 расположен на Спартаковской площади, которая примыкает к ТТК, соответственно с гораздо большими транспортными и пешеходными потоками, поэтому Оценщиком проводилась корректировка по данному фактору.

Корректировка по данному критерию определялась на сновании данных опубликованных на интернет-портале Ассоциации «СтатРиэлт»[10] в разделе: «на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2019 года» и составляет от 15% до 29%, Оценщик принял данную корректировку по средней границе диапазона для второстепенных транспортных магистралей (0,79), и по верхней границе диапазона для крупной магистрали (0,85).

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,81	**0,74**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,85	**0,79**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	**0,93**
	Б. Аренды:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,83	**0,80**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	**0,84**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	**0,95**

Рис. № 15. Корректировка на «красную» линию

Таким образом, итоговое значение корректировки для объекта-аналога №3 по данному фактору составило -7,1% (= (0,79/0,85 – 1) × 100%) в сторону понижения.

КОРРЕКТИРОВКА НА УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ

Уровень внутренней отделки помещений оказывает существенное влияние на цену предложения объектов недвижимости. Если объект находится в хорошем состоянии и не требует проведения ремонтных работ, то это избавит потенциального собственника от дополнительных капиталовложений и позволит максимально быстро начать эксплуатацию объекта.

Оцениваемые нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24 и практически все объекты-аналоги имеют улучшенную отделку и находятся в отличном состоянии, однако объект-аналог №1 находится в

[10] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1800-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

состоянии без отделки. Величина корректировки на состояние помещения при продаже офисных объектов была определена на основании данных опубликованных на интернет-портале Ассоциации «СтатРиэлт»[11] в разделе: «Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2019 года» и составляет от 4% до 11% для помещений с повышенной отделкой, от 4% до 15% для помещений без отделки, для объекта-аналога №3 было принято среднее значение диапазона 0,9, а для объектов с повышенной отделкой по верхней границе диапазона, так как помещения расположены в зданиях класса «В+», коэффициент 1,11.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	**0,90**
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)	1,04	1,11	**1,07**
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)	1,09	1,27	**1,17**
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	1,18	**1,11**

Рис. № 16. Корректировка на уровень внутренней отделки

Таким образом, итоговое значение корректировки для объекта-аналога №1 по данному фактору составило 23,3% (= (1,11/0,9 – 1) × 100%) в сторону повышения.

Результат проведенных корректировок по 2 группе элементов сравнения, а также результат стоимости для оцениваемых административных объектов, полученный в рамках сравнительного подхода, представлены в таблицах далее.

[11] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1813-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Таблица 29. Результаты определения стоимости оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м, с учетом НДС	-	141 667	177 411	130 000	141 243	154 667
Корректировки 1-ой группы						
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	-	128 917	161 444	118 300	128 531	140 747
Корректировки 2-й группы						
Общая площадь, кв.м	3 219,1	341,0	174,0	462,0	118,0	368,0
Величина корректировки, %	-	-19,6%	-24,7%	-17,2%	-27,4%	-19,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	-	-19,6%	-24,7%	-17,2%	-27,4%	-19,0%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	-	-25 227	-39 796	-20 305	-35 264	-26 702
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб.	-	103 690	121 648	97 995	93 268	114 045
Абсолютная валовая коррекция	-	19,6%	24,7%	17,2%	27,4%	19,0%
Относительная валовая коррекция	-	39%	40%	37%	45%	39%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	5,1	4,1	5,8	3,6	5,3
Весовой коэффициент	-	0,21	0,17	0,24	0,15	0,22
Стоимость оцениваемых объектов, руб./кв.м, без учета НДС						106 043
Стоимость оцениваемого объекта, руб. без учета НДС (20%)						341 363 021

Таблица 30. Результаты определения стоимости оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м, с учетом НДС	-	150 330	142 393	153 124	160 834	163 951
Корректировки 1-ой группы						
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	-	136 800	129 578	139 343	146 359	149 195
Корректировки 2-й группы						
Общая площадь, кв.м	5 431,0	95,9	700,0	1 731,0	913,0	1 034,0
Величина корректировки, %	-	-32,4%	-18,0%	-10,5%	-15,9%	-14,9%
Расположение относительно «красной линии»	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия крупной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Коэффициент корректировки	0,79	0,79	0,79	0,85	0,79	0,79
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м		0,0%	0,0%	-7,1%	0,0%	0,0%
Тип/состояние внутренней отделки	улучшенная отделка/отличное	без отделки	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное
Коэффициент корректировки	1,11	0,9	1,11	1,11	1,11	1,11
Величина корректировки, %	-	23,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	-	-9,1%	-18,0%	-17,6%	-15,9%	-14,9%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	-	-12 402	-23 354	-24 465	-23 247	-22 173
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб.	-	124 399	106 224	114 879	123 113	127 022

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Абсолютная валовая коррекция	-	55,7%	18,0%	17,6%	15,9%	14,9%
Относительная валовая коррекция	-	14%	21%	21%	20%	19%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	1,8	5,5	5,7	6,3	6,7
Весовой коэффициент	-	0,07	0,21	0,22	0,24	0,26
Стоимость оцениваемых объектов, руб./кв.м, без учета НДС	118 816					
Стоимость оцениваемого объекта, руб. без учета НДС (20%)	645 289 696					

11.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МАШИНО-МЕСТ

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип объектов — машиноместа в крытом паркинге;
- оцениваемое недвижимое имущество расположено в ЦАО г. Москвы;
- передаваемые права — право собственности;
- ближайшее окружение — смешанная застройка;
- подъездные пути — асфальт в хорошем состоянии.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

Оцениваемые нежилые помещения, площадью 705,3 кв. м представляют собой машино-места в количестве 54 штуки.

В результате проведенной маркетинговой работы по отбору объектов-аналогов для рассматриваемого недвижимого имущества в качестве аналогов было отобрано 4 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Таблица 31. Характеристики объектов сравнения и оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	01.07.2019	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, Красносельский район, ул. Лобачика, 11	г. Москва, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 15	г. Москва, р-н Красносельский, 1-ый Красносельский пер., д. 3	г. Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, 14-16с1
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Комсомольская», «Бауманская» 950 м	ст. м «Красносельская» 900 м	ст. м «Бауманская» 1,3 км	ст. м «Красносельская» 400 м	ст. м «Курская» 400 м
Тип объекта	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Текущее использование	парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место
Площадь, кв. м	от 11,6	14,0	14,0	19,0	16,0
Занимаемый этаж	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Инженерная оснащенность	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия
Состояние помещения	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие охраны	есть	есть	есть	есть	есть
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 500 000
Цена предложения без учета НДС, руб.	-	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 250 000
Контактные данные	-	Представитель собственника, тел. +7 (916) 830-03-45, Андрей	АН «Гаражия», тел. 8 (926) 962-51-90	Представитель собственника, тел. +7 (903) 790-17-84, Евгений	Представитель собственника, тел. +7 (916) 870-13-72, Анна
Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1290474340	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_917464138	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_763731797	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_902143653

Карта-схема расположения объектов-аналогов и оцениваемых объектов приведена на рисунке далее.

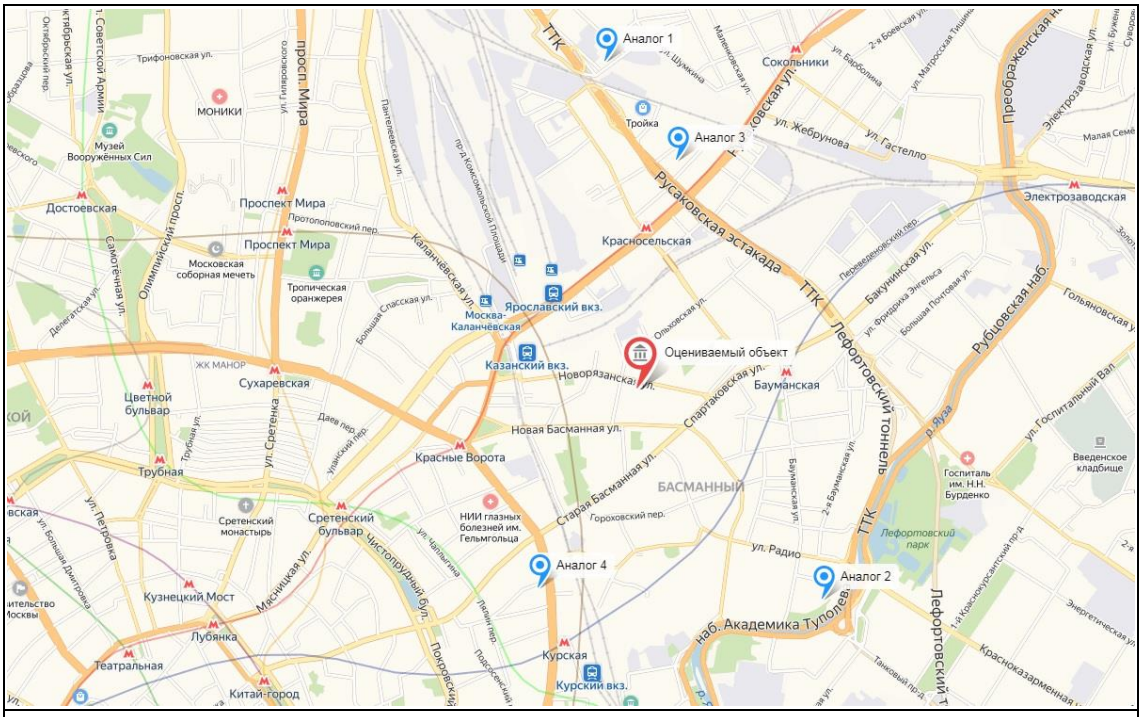


Рис. № 17.Местоположение объектов-аналогов (обозначено синими маркерами) и оцениваемых объектов (обозначено красным).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Стоимость машино-мест определена методом корректировок, обоснование выбора и описание которого представлено в предыдущем разделе.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Описание существующих элементов сравнения и обоснование их выбора представлено в предыдущем разделе.

Оценщик в качестве аналогов рассматривал машино-места, как в подземных паркингах, так и крытых наземных, площадью до 19,0 кв. м, что соответствует одному машино-месту.

Таким образом, Оценщик выделил одну группу элементов сравнения, влияющую на стоимость рассматриваемых объектов и подобранных объектов-аналогов.

Первая группа элементов сравнения - условия рынка.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА (СКИДКА НА ТОРГ)

Данный фактор обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства.

Скидка на торг при продаже парковочного места, машиноместа определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составила

от 11% до 3%. Скидка на торг при продаже машиноместа составляет 11% (максимальное значение диапазона)[12].

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94

Рис. № 18. Скидки на торг

Корректировки по второй группе элементов сравнения не проводились, так как не выявлено отличий.

Результат проведенных корректировок, а также результат стоимости для оцениваемых машино-мест, полученный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблице далее.

[12] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/169-korrektirovki-kvartir/1788-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2019-goda

Таблица 32. Результаты определения стоимости оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб.		1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 250 000
Корректировки 1-ой группы					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена предложения, руб.	-	890 000	890 000	890 000	1 112 500
Корректировки 2-й группы					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	-	890 000	890 000	890 000	1 112 500
Абсолютная валовая коррекция	-	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
Относительная валовая коррекция	-	5,9%	5,9%	5,9%	17,6%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	9,1	9,1	9,1	9,1
Весовой коэффициент	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость машино-места без учета НДС, руб.					945 625
Стоимость оцениваемых объектов (54 машино-места) без учета НДС, руб.					51 063 750

11.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС и округления составляет:

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Адрес	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС
Нежилые помещения	3 219,1	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	341 363 021
Нежилые помещения (офисы)	5 431,0	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24	645 289 696
Нежилые помещения (54 машино-места)	705,3		51 063 750

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23в ФСО № 7, 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.

Согласно п. 23г ФСО № 7, 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.

Согласно п. 23д ФСО № 7, 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.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24, общей площадью 6 136,3 кв. м административного назначения с сопутствующими им машиноместами в паркинге и бытовым помещением, а также нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2, общей площадью 3 219,1 кв. м.

В разделе 9 Отчета в качестве наиболее эффективного использования Объекта оценки выбран вариант использования объекта под административную функцию с парковочными местами.

Доходный подход (подход капитализации доходов) включает два основных метода:

- метод капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП-метод).

Оценка недвижимости методом капитализации использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \text{ где}$$

NOI_1 – наиболее типичный чистый операционный доход первого года;

R – коэффициент (норма) капитализации.

Метод капитализации используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки:

- является действующим;
- соответствует наиболее эффективному использованию.

Расчет чистого операционного дохода может осуществляться на основе анализа чистых операционных доходов объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок.

Несомненным достоинством метода капитализации является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI1 и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации метод капитализации является наиболее надежным из доходных методов.

Существуют 2 разновидности метода капитализации:

- метод прямой капитализации;
- метод 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 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.

Оценка недвижимости **<u>методом дисконтированных денежных потоков</u>** использует следующую формулу:

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

NOI_q – чистый операционный доход q-го года прогноза;

k – количество лет прогноза;

Y_q - норма дисконтирования;

V_p - стоимость реверсии (продажи объекта оценки), определяемая делением *NOI* в первый постпрогнозный год на коэффициент капитализации для улучшений.

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

ДДП-метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

1. Оценка арендных поступлений от недвижимости. Эта величина соответствует потенциальному валовому доходу, рассчитанному на основе допущения о полной заполняемости объекта. Из этой величины затем вычитаются потери на недозаполняемость и неплатежи для получения величины действительного валового дохода.
2. Анализ и расчет операционных расходов.
3. Операционные расходы затем вычитаются из величины действительного валового дохода для получения значения чистого операционного дохода.
4. Анализируются, если необходимо, затраты на ремонт, реконструкцию, реновацию оцениваемого объекта, которые вычитаются из чистого операционного дохода для получения денежного потока от эксплуатации объекта.
5. Определяется ставка дисконтирования и коэффициент капитализации для реверсии.
6. Последним шагом является дисконтирование будущих доходов, включая стоимость реверсии, для приведения их к текущей стоимости.

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

На основании выполненного исследования, Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование под офисную функцию.

Основное условие применения метода капитализации – постоянная величина денежных потоков, поступающих от эксплуатации объекта. Оцениваемое имущество принадлежит к тому сектору недвижимости, спрос на выставляемые к аренде объекты на котором достаточно устойчив, это позволяет сделать предположение о возможности регулярных и постоянных поступлений от эксплуатации оцениваемого Объекта. Таким образом, для расчета стоимости Объекта оценки доходным подходом применялся метод прямой капитализации.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- расчет модельной ставки капитализации;
- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

12.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где S_{ri} — арендопригодная площадь недвижимости,

MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемым объектам, в случае их наличия. В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

В данном случае потенциальный валовой доход складывается из дохода, извлекаемого из эксплуатации Объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24, общей площадью 6 136,3 кв. м административного назначения с сопутствующими им машиноместами в паркинге и бытовым помещением, а также нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2, общей площадью 3 219,1 кв. м.

Согласно анализу рынка административно-офисной недвижимости, а также исходя из конструктивных и объемно-планировочных особенностей помещений, Оценщик пришел к выводу о целесообразности сдачи помещений блоками до 1 000 кв. м по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2. По адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24, офисные помещения так же сдаются блоками до 1 000 кв. м, за исключением подсобного бытового помещения площадью 11,7 кв. м которое не может быть сдано в аренду, так как оно необходимо для

поддержания нормального функционирования объектов и машино-места соответственно сдаются по их количеству.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В настоящем Отчете использовался метод корректировок, поскольку он отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки. Подробное описание данного метода представлено в п. 11.1 раздела 11 настоящего Отчета.

Оценщиком был проведен отбор объектов-аналогов, сопоставимых по назначению с оцениваемыми объектами, предлагаемыми в аренду. Критериями выбора аналогов послужили:

- тип недвижимости — встроенное нежилое помещение;
- назначение — коммерческое (офисное) и машино-места в паркинге;
- класс недвижимости — В+;
- общая площадь объекта — 5 419,3 кв. м под офисы, 705,3 кв. м или 54 машино-места (ул. Новорязанская) и 3 219,1 кв. м (ул. Авиамоторная);
- местоположение — ЦАО и ЮВАО г. Москвы.

На рынке представлены как завышенные ожидания потенциальных арендодателей, так и заниженные. Оценщик при определении рыночной стоимости арендной платы ориентируется на середину. Таким образом, в качестве аналогов было отобрано 5 объектов для помещений офисного назначения и 4 объекта для машино-мест.

Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии Интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

По информации арендодателей, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную плату каких-либо особых обстоятельств. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

У объектов аналогов машино-мест в паркинге в арендную ставку включены коммунальные и эксплуатационные платежи, у офисных помещений только эксплуатационные платежи.

Местоположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.

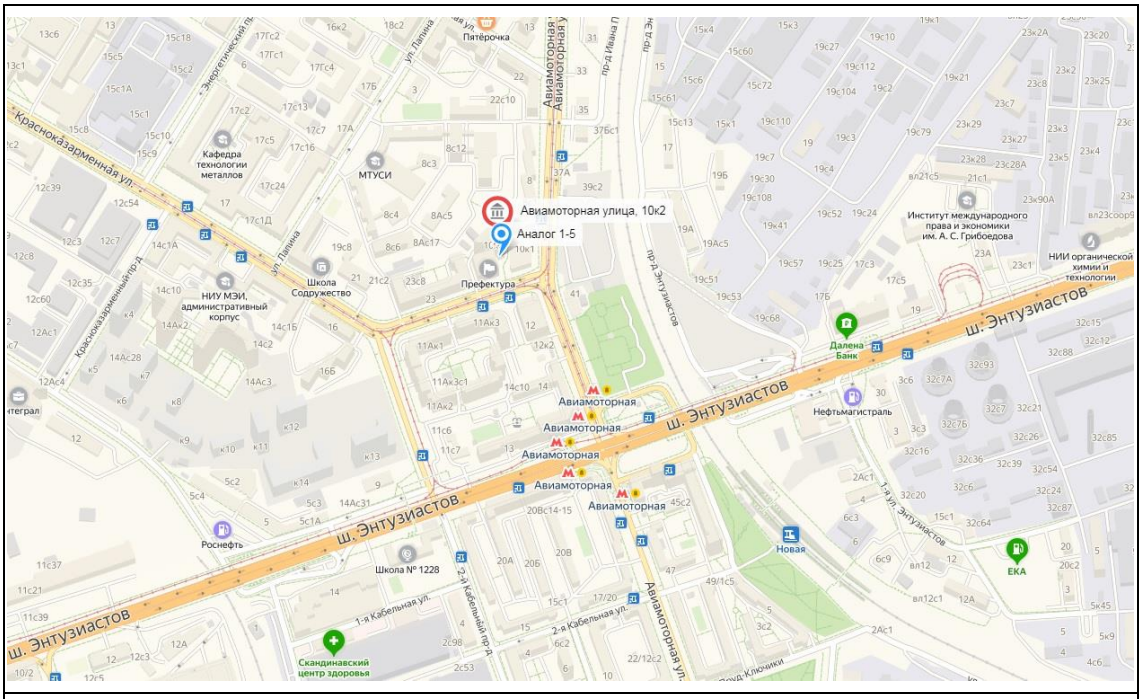


Рис. № 19.Местоположение объектов-аналогов (обозначено синими маркерами) и оцениваемых объектов (обозначено красным).

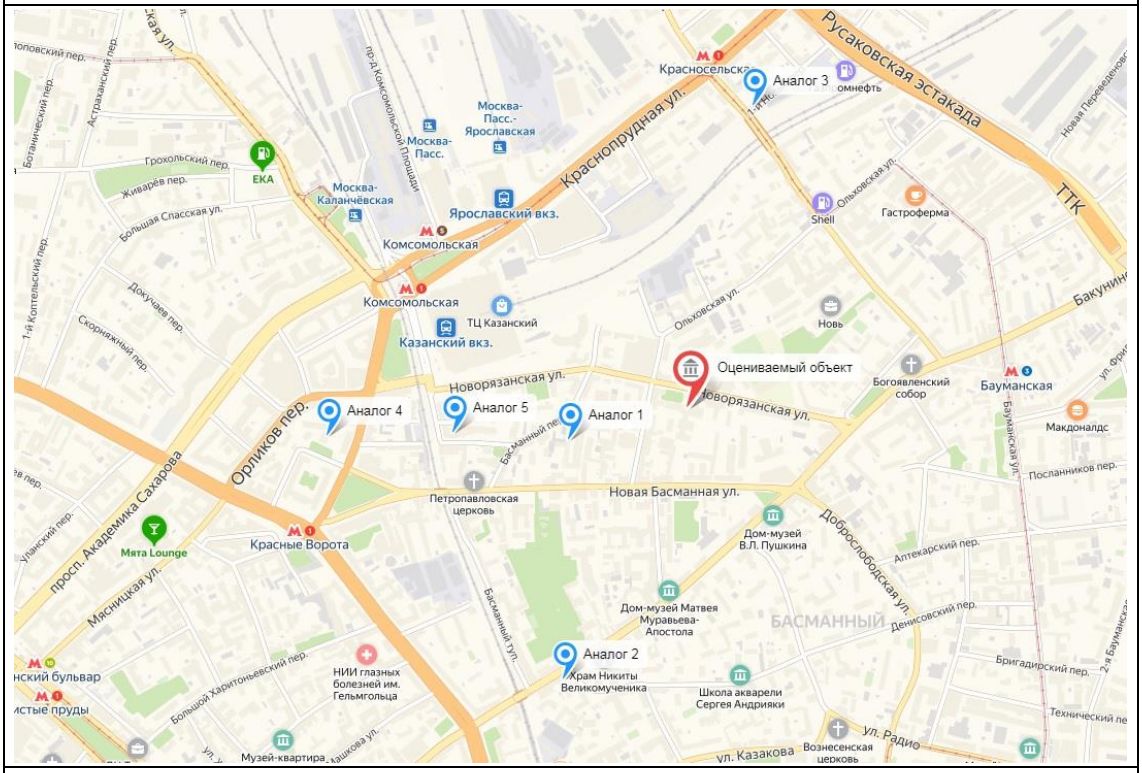


Рис. № 20.Местоположение объектов-аналогов административного назначения (обозначено синими маркерами) и оцениваемых объектов (обозначено красным).

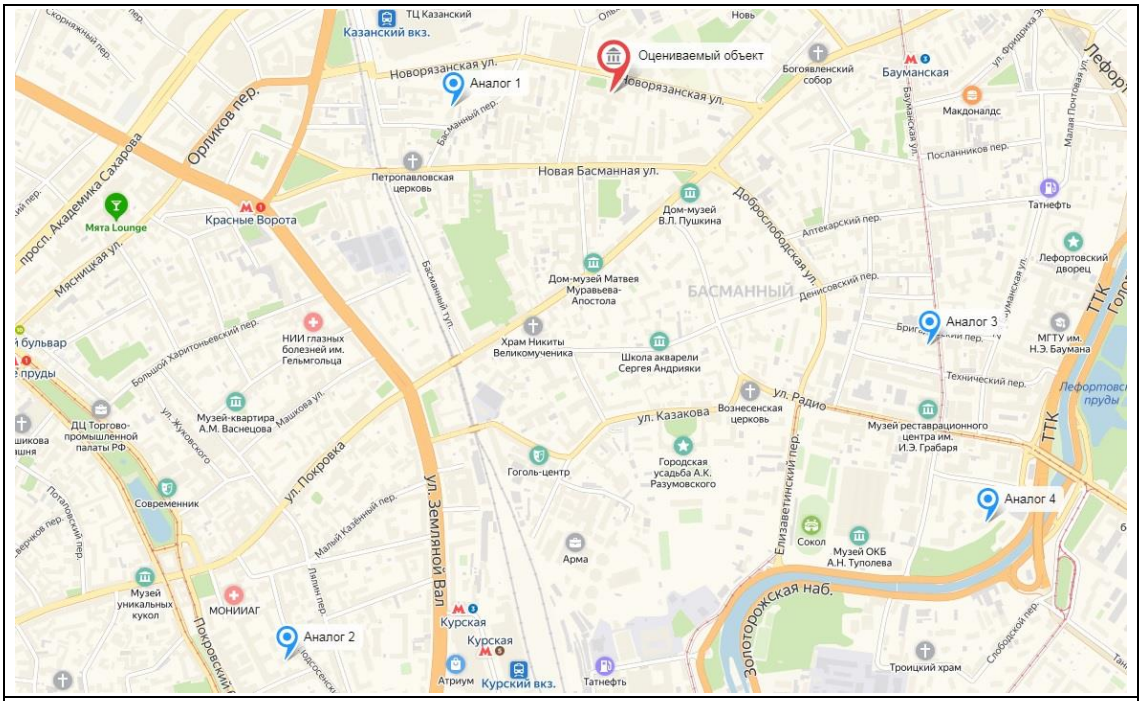


Рис. № 21.Местоположение объектов-аналогов машино-мест (обозначено синими маркерами) и оцениваемых объектов (обозначено красным).

Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Таблица 33. Характеристики объектов сравнения и оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	01.07.2019	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые права	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)
Округ	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км	ст. м «Авиамоторная» 0,34 км
Расположение относительно «красной линии»	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Назначение/текущее использование	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Бизнес-центр, класс	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+	БЦ «Авиа-Плаза», класс В+
Площадь, кв.м	блоками до 1000	445,0	159,4	230,0	445,0	235,0
Занимаемый этаж	с 6 по 9	10	3	4	10	16
Тип/состояние внутренней отделки	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное
Характеристика входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Арендная плата, руб./кв.м/год	-	20 000	17 992	18 261	17 529	20 000
Наличие НДС в арендной плате	-	включен (УСН)	включен	включен	не включен	включен
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной плате	-	включены	включены	включены	включены	включены
Наличие коммунальных платежей (КУ) в арендной плате	-	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Арендная плата с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв.м/год	-	17 391	14 994	15 217	17 529	16 667
Конктактные данные	-	Авиа Плаза, тел. +7 (495) 974-68-10	Capital Estate элитная недвижимость, тел. +7 (966) 018-09-48	Agora estate, тел. +7 (958) 769-62-74, Наталья	Layton, тел. +7 (495) 258-86-09	Ардера, тел. +7 (495) 255-72-81

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации	-	http://avia-plaza.vsebc.ru/21751.html	http://www.mega-realty.ru/objects/147017.htm	http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/rent/office148.html	https://www.layton.ru/rent/avia-plaza-553/ofis-16634/	https://ardera.ru/avia-plaza#area-76830

Таблица 34. Характеристики объектов сравнения и оцениваемого объекта (офисы) по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	01.07.2019	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)	июнь 2019 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые права	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Местоположение	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 18	г. Москва, Басманный район, Старая Басманная ул., 14/2С4	г. Москва, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 5С4	г. Москва, р-н Красносельский, Каланчевская ул., 11С3	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 8
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Комсомольская», «Бауманская» 950 м	ст. м «Бауманская» 600 м (7 мин пешком)	ст. м «Курская» 600 м (7 мин пешком)	ст. м «Красносельская» 200 м (2 мин пешком)	ст. м «Красные ворота» 600 м (7 мин пешком)	ст. м «Красные ворота» 400 м (5 мин пешком)
Расположение относительно «красной линии»	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Назначение/текущее использование	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Бизнес-центр, класс	B+	B+	B+	B+	B+	B
Площадь, кв.м	блоками до 1000	532,5	710,0	600,0	172,0	250,0
Занимаемый этаж	2-4	2	3	3	2	3
Тип/состояние внутренней отделки	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное	улучшенная отделка/отличное
Характеристика входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Арендная плата, руб./кв.м/год	-	21 000	22 400	25 000	21 000	24 000
Наличие НДС в арендной плате	-	включен	включен	включен	включен (УСН)	включен
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной плате	-	включены	включены	включены	включены	включены
Наличие коммунальных платежей (КУ) в арендной плате	-	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Арендная плата с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв.м/год	-	17 500	18 667	20 833	18 261	20 000
Конктактные данные	-	New Life group, тел. +7 495 663-33-11	Славный Градъ, тел. +7 929 641-79-09, +7 967 079-96-85	Университет Мегаполис, тел. +7 495 180-32-03	Представитель собственника, тел. +7 495 151-86-44	Knight Frank, тел. +7 495 151-24-96
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/209289633/	https://www.cian.ru/rent/commercial/210230675/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207212664/	https://www.cian.ru/rent/commercial/209793603/	https://www.cian.ru/rent/commercial/205107801/

Таблица 35. Характеристики объектов сравнения и оцениваемого объекта (машино-места) по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	01.07.2019	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)	право временного пользования и владения (аренда)
Местоположение	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24	Москва, р-н Басманный, Басманный пер., 5	Москва, р-н Басманный, Казарменный пер., 3С6	Москва, р-н Басманный, Бауманская ул., 68/8С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, набережная Академика Туполева, д. 15
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Расстояние до ближайшей станции метро	ст. м «Комсомольская», «Бауманская» 950 м	ст. м «Бауманская» 800 м	ст. м «Курская» 800 м	ст. м «Бауманская» 1 км	ст. м «Бауманская» около 1 км
Текущее использование	парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место
Площадь, кв. м	от 11,6	12,0	14,0	15,8	12,0
Занимаемый этаж	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Инженерная оснащенность	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия	отопление, электроэнергия
Состояние помещения	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие охраны	есть	есть	есть	есть	есть
Арендная плата, руб./кв.м/год, с учетом НДС, КУ и ЭР	-	12 500	12 858	9 494	15 000
Арендная плата, руб./машиноместо/год, с учетом НДС, КУ и ЭР	-	150 000	180 012	150 005	180 000
Наличие НДС в арендной плате	-	включен	включен	включен	включен
Арендная плата без учета НДС, руб./машино-место/год	-	125 000	150 010	125 004	150 000
Контактные данные	-	Представитель собственника, тел. +7 (916) 156-08-79	Представитель собственника, тел. +7 (985) 732-04-54	Представитель собственника, тел. 8 (925) 825-46-36	Представитель собственника, тел. 8 (915) 101-26-23
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/205477663/	https://www.cian.ru/rent/commercial/197047371/	https://www.cian.ru/rent/commercial/208042132/	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1695733300

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Для офисных помещений по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2, были подобраны объекты-аналоги в том же бизнес-центре, с аналогичным качеством отделки (улучшенная), в отличном состоянии, расположенные не на первых этажах здания.

Для офисных помещений по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24, были подобраны объекты-аналоги в аналогичных бизнес-центрах класса «В+», не на главных транспортных магистралях района, с аналогичным качеством отделки (улучшенная), в отличном состоянии, расположенные не на первых этажах здания.

Согласно анализу рынка, представленному в разделе 8.4 Отчета наибольший спрос приходится на офисные блоки площадью менее 1 000 кв. м (49% от всего объема сделок), таким образом, Оценщик не проводил корректировку на площадь объектов.

Для машино-мест по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24, были подобраны объекты-аналоги в подземных паркингах, площадью до 19 кв. м, что соответствует одному машино-месту.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- условия рынка (скидка на торг).

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА (СКИДКА НА ТОРГ)

Скидка на торг при аренде высококлассных офисов определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2018 года под ред. Л. А. Лейфера, стр. 279 и составила от 7,8% до 9%. Скидка на торг при аренде для офисных помещений составляет 8,4% (среднее значение диапазона).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%

Рис. № 22. Скидки на торг

Скидка на торг при аренде парковочного места, машиноместа определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составила от 3% до 11%. Скидка на торг при аренде составляет 6% (среднее значение границы диапазона)[13].

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94

Рис. № 23. Скидки на торг

[13] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/169-korrektirovki-kvartir/1788-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2019-goda

Результат проведенных корректировок, а также результат рыночной арендной ставки для оцениваемых объектов, представлены в таблице далее.

Таким образом, итоговая ставка аренды с учетом ЭР и без учета НДС (20%), коммунальных услуг, составила:

- для офисов по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2 — 14 985 руб./кв. м. в год;
- для офисов по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24 — 17 452 руб./кв. м. в год;
- для машино-мест по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24 — 129 253 руб./машино-место в год.

Таблица 36. Результаты определения арендной ставки оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Арендная плата, руб./кв.м/год	-	17 391	14 994	15 217	17 529	16 667
Корректировки 1-ой группы						
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	-	15 930	13 734	13 939	16 057	15 267
Абсолютная валовая коррекция	-	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%
Относительная валовая коррекция	-	6%	8%	7%	7%	2%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9
Весовой коэффициент	-	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Рыночная арендная плата с учетом ЭР, без учета КУ и НДС, руб./кв.м/год						14 985

Таблица 37. Результаты определения арендной ставки оцениваемого объекта (офисы) по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Арендная плата, руб./кв.м/год	-	17 500	18 667	20 833	18 261	20 000
Корректировки 1-ой группы						
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	-	16 030	17 099	19 083	16 727	18 320
Абсолютная валовая коррекция	-	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%
Относительная валовая коррекция	-	8%	2%	9%	4%	5%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9
Весовой коэффициент	-	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Рыночная арендная плата с учетом ЭР, без учета КУ и НДС, руб./кв.м/год						17 452

Таблица 38. Результаты определения арендной ставки оцениваемого объекта (машино-места) по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Арендная плата, руб./кв.м/год	-	125 000	150 010	125 004	150 000
Корректировки 1-ой группы					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	-	117 500	141 009	117 504	141 000
Абсолютная валовая коррекция	-	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Относительная валовая коррекция	-	9%	9%	9%	9%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	16,7	16,7	16,7	16,7
Весовой коэффициент	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная арендная плата с учетом ЭР, без учета КУ и НДС, руб./кв.м/год					129 253

12.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_{vi}) \times (1 - K_{li}),$$

где:

PGI_i	—	потенциальный валовой доход,
K_{vi}	—	коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
K_{li}	—	коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

В соответствии с данными анализа рынка офисной недвижимости за I квартал 2019 года в г. Москва, представленному в разделе 8.4, потери от недозагрузки бизнес-центров класса «B+» составили 8,9%.

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

В данном случае потери от неплатежей арендной платы равны 0%. Это связано с тем, что на сегодняшний день на рынке аренды коммерческой недвижимости существует практика, предусматривающая внесение арендатором единовременно арендной платы за первый и последний периоды. Также все последующие расчеты, как правило, происходят в виде авансовых платежей. Такая схема расчетов практически сводит к нулю потери от неплатежей.

Полученная величина действительного валового дохода от сдачи в аренду оцениваемого объекта приведена в таблице в конце текущего раздела.

12.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

К операционным расходам относятся:

- платежи за земельный участок;
- налог на имущество;
- расходы на страхование имущества;
- расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги;
- расходы на рекламу и маркетинг;
- эксплуатационные расходы;
- отчисления в резерв на замещение.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» 2018 года, стр. 55 и 61 под ред. Л. А. Лейфера», операционные расходы для высококлассных офисов (класс А, В) для Москвы по мнению оценщиков составляют максимально 21,9%, по мнению сотрудников банков 22,3% от потенциального валового дохода (см. рисунок ниже).

2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,4%	15,5%	25,3%
2	Тамбов	18,7%	13,4%	23,9%
3	Москва	17,8%	13,7%	21,9%

Рис. № 24. Значение операционных расходов по мнению оценщиков

2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	17,8%	13,2%	22,4%
2	Краснодар	17,1%	13,8%	20,4%
3	Москва	17,5%	12,7%	22,3%

Рис. № 25. Значение операционных расходов по мнению сотрудников банка

Совокупная величина всех операционных расходов (OE), связанных с эксплуатацией Объекта оценки, представлена в таблице в конце текущего раздела.

12.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) в каждом рассматриваемом периоде определяется как действительный валовой доход от недвижимости за соответствующий период за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI_i = EGI_i - OE_i.$$

12.6. СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период. В данном случае, учитывая принятый метод оценки недвижимости в рамках доходного подхода, ставка капитализации будет определяться по расчетной модели (далее — ставка модельной капитализации). Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Ставка капитализации определена в соответствии с данными анализа рынка офисной недвижимости за I квартал 2019 года в г. Москва, представленному в разделе 8.4.

Таблица 39. Основные показатели (согласно источникам: Knight Frank Research, Ricci, Colliers, ILM)

Компания	Ставка капитализации для класса В+, %	Ссылка на источник
S.A.Ricci	11,0%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1q_2019.pdf
ILM	-	https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-i-kvartal-2019-goda
Colliers International	-	https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Office-2019
Knight Frank	9,5%	https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf; https://zdanie.info/2393/2467/news/13004
Cushman & Wakefield	9,25%	http://cwrussia.ru/analytics/reviews/
Ассоциация «СтатРиелт»	10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda
Среднее значение	9,94%	
Среднее значение, округленно	10,0%	

Таким образом, величина ставки капитализации для рассматриваемых площадей составила 10,0%.

12.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V=\frac{NOI}{R},$$

где:

V	—	стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом,
NOI	—	годовой чистый операционный доход,
R	—	ставка модельной капитализации,
Y	—	норма дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Принимая во внимание тип оцениваемой недвижимости, Оценщик определил, что для нее более характерно равномерное формирование денежных потоков в течение каждого года.

Расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 40. Расчет стоимости оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2 методом капитализации по расчетным моделям

Наименование	Объект оценки
Общая площадь, кв. м	3 219,1
Арендопригодная площадь, кв. м	3 219,1
Рыночная арендная ставка с учетом ЭР, без учета КУ и НДС, руб./кв.м/год	14 985
Потенциальный валовой доход за год, руб.	48 238 214
Коэффициент потерь от недозагрузки	8,9%
Действительный валовой доход за год	43 945 012
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	10 660 645
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	33 284 367
Ставка капитализации	10,0%
Стоимость объекта, полученная в рамках доходного подхода, руб.	334 937 000

Таблица 41. Расчет стоимости оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24 методом капитализации по расчетным моделям

Наименование	Объект оценки	
	Офис	Паркинг
Общая площадь, кв. м и количество машиномест	5 431,0	54,0
Арендопригодная площадь, кв. м	5 419,3	54,0
Рыночная арендная ставка с учетом ЭР, без учета КУ и НДС, руб./кв.м/год	17 452	129 253
Потенциальный валовой доход за год, руб.	94 577 624	6 979 662
Коэффициент потерь от недозагрузки	8,9%	8,9%
Действительный валовой доход за год	86 160 215	6 358 472
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	20 901 655	1 542 505
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	65 258 560	4 815 967
Ставка капитализации	10,00%	10,00%
Стоимость объекта, полученная в рамках доходного подхода попозиционно, руб.	652 585 600	48 159 700

12.8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением доходного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС и округления составляет:

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Адрес	Стоимость в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС
Нежилые помещения	3 219,1	г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2	334 937 000
Нежилые помещения (офисы)	5 431,0	г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24	652 585 600
Нежилые помещения (54 машино-места)	705,3		48 159 700

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Промежуточные результаты оценки, полученные с применением различных подходов, использованных в настоящем Отчете, представлены в таблице далее.

Таблица 42. Результаты оценки, полученные различными подходами для оцениваемых объектов по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10к2	Обоснован отказ	341 363 021	334 937 000

Таблица 43. Результаты оценки, полученные различными подходами для оцениваемых объектов офисного назначения по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	Обоснован отказ	645 289 696	652 585 600

Таблица 44. Результаты оценки, полученные различными подходами для оцениваемых объектов — машино-места по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	Обоснован отказ	51 063 750	48 159 700

Согласно п. 25 ФСО № 1, существенным признается такое отличие стоимостей по подходам, при котором результат, полученный при применении одного подхода, находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода.

Диапазоны стоимостей по подходам, определенные Оценщиком на основе имеющегося опыта проведения оценки с учетом таких факторов, как полнота исходных данных, использование при проведении расчетов прогнозов и допущений, а также степень развития рынка недвижимости и уровень ликвидности актива, представлены в таблице ниже.

Таблица 45. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов для оцениваемых объектов по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2

Наименование	Подходы к оценке:	
	сравнительный	доходный
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	341 363 021	334 937 000
Диапазон стоимости	±10%	±10%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	307 226 719	301 443 300
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	375 499 323	368 430 700

Таблица 46. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов для оцениваемых объектов офисного назначения по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование	Подходы к оценке:	
	сравнительный	доходный
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	645 289 696	652 585 600
Диапазон стоимости	±10%	±10%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	580 760 726	587 327 040
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	709 818 666	717 844 160

Таблица 47. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов для оцениваемых объектов — машино-места по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование	Подходы к оценке:	
	сравнительный	доходный
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	51 063 750	48 159 700
Диапазон стоимости	±10%	±10%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	45 957 375	43 343 730
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	56 170 125	52 975 670

Таким образом, можно сделать вывод о несущественном расхождении промежуточных результатов оценки, которое может быть объяснено различными принципами оценки, заложенными в основу каждого из подходов.

13.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для получения итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки Оценщик использовал следующую формулу, позволяющую учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$V = \sum_{i=1}^{n} V_i \times w_i, \qquad \sum_{i=1}^{n} w_i = 1,$$

где V — итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки,

i — порядковый номер подхода к оценке,

n — количество использованных подходов к оценке,

Vi и wi — результат оценки, полученный с применением каждого из подходов, и вес подхода, соответственно.

Поскольку в данном случае определялась справедливая стоимость, при проведении согласования учитываются следующие критерии качества полученных по подходам результатов:

- возможность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ в рамках подхода;
- способность подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;
- способность подхода учитывать специфические ценообразующие факторы Объекта оценки.

АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемому объекту недвижимости по всем параметрам.

В данном случае Оценщику удалось собрать полную информацию по 4-5 объектам сравнения. Данное количество аналогов позволяет выполнить расчет. Оценщик считает, что результат, полученный в рамках сравнительного подхода, достаточно объективно отражает ситуацию на рынке подобной недвижимости.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объекта, типа недвижимости, текущего состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход в большей степени отражает действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке недвижимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также степень расхождения промежуточных результатов оценки, при согласовании Оценщик назначил следующие веса подходам: сравнительному — 0,5, доходному — 0,5. Расчет итоговой величины стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 48. Согласование промежуточных результатов оценки для оцениваемых объектов по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 10к2

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Справедливая стоимость без НДС, округленно, руб.
	$К_{вес.}$	Величина стоимости, руб.	$К_{вес.}$	Величина стоимости, руб.	
Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10к2	0,5	341 363 021	0,5	334 937 000	338 200 000

Таблица 49. Согласование промежуточных результатов оценки для оцениваемых объектов офисного назначения по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Справедливая стоимость без НДС, округленно, руб.
	$К_{вес.}$	Величина стоимости, руб.	$К_{вес.}$	Величина стоимости, руб.	
Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	0,5	645 289 696	0,5	652 585 600	648 900 000

Таблица 50. Согласование промежуточных результатов оценки для оцениваемых объектов — машино-места по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Справедливая стоимость без НДС, округленно, руб.
	$К_{вес.}$	Величина стоимости, руб.	$К_{вес.}$	Величина стоимости, руб.	
Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	0,5	51 063 750	0,5	48 159 700	49 600 000

13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

1 036 700 000 (Один миллиард тридцать шесть миллионов семьсот тысяч) руб.

Попозиционная разбивка помещений по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 производилась пропорционально согласованной справедливой стоимости относительно либо площади оцениваемых офисных объектов, либо количеству машино-мест.

Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки отдельно по каждой позиции представлены в таблице далее.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость без НДС, округленно, руб.
	Объект оценки, в том числе:	-	1 036 700 000
	ДЦ «Авиа Плаза», ул. Авиамоторная, д. 10 к2	-	338 200 000
1	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 3 219,1 кв.м, номер на поэтажном плане: этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28; этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27; этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30; этаж 9, помещения XXIV – комнаты с 1 по 42.	77:04:0001005:5456	
	ДЦ, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	-	698 500 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение II	77:01:0003018:2775	215 997 000
3	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II	77:01:0003018:2776	215 854 000
4	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II	77:01:0003018:2777	215 650 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 150	77:01:0003018:4180	919 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 179,182,185,189,186,196,192,193,197,199,201	77:01:0003018:4190	10 104 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 280,282,284,286-288	77:01:0003018:4181	5 511 000
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 155,159,162, 165-167	77:01:0003018:4178	5 511 000
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 156,160, 163,168,170	77:01:0003018:4182	4 593 000
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 77,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 173, 175,177,180,183,187,190,194	77:01:0003018:4202	7 348 000
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 157,158,161,164,169,171,174,176,178,181,184,188,191,195	77:01:0003018:4197	12 859 000
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 198,200,202	77:01:0003018:4192	2 756 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость без НДС, округленно, руб.
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,7 кв.м	77:01:0003018:4047	1 398 000

13.4. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

С учетом имеющегося опыта проведения оценки, особенностей сегмента рынка Объекта оценки и характеристик расчетной модели в настоящем Отчете, Оценщик полагает, что стоимость Объекта оценки может находиться в интервале ±10% от полученного итогового результата оценки.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки без учета налога на добавленную стоимость по состоянию на дату оценки, согласно мнению Оценщика, может находиться в следующем интервале:

933 030 000 (Девятьсот тридцать три миллиона тридцать тысяч) —
1 140 370 000 (Один миллиард сто сорок миллионов триста семьдесят тысяч) рублей.

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость имущества, планируемого к приобретению в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» в количестве 13 поз. по состоянию на дату оценки составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

1 036 700 000 (Один миллиард тридцать шесть миллионов семьсот тысяч) руб.

Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки отдельно по каждой позиции представлены в таблице далее.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость без НДС, округленно, руб.
	Объект оценки, в том числе:	-	1 036 700 000
	ДЦ «Авиа Плаза», ул. Авиамоторная, д. 10 к2	-	338 200 000
1	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 3 219,1 кв.м, номер на поэтажном плане:	77:04:0001005:5456	
	этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28;		
	этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27;		
	этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30;		
	этаж 9, помещения XXIV – комнаты с 1 по 42.		
	ДЦ, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	-	698 500 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение II	77:01:0003018:2775	215 997 000
3	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II	77:01:0003018:2776	215 854 000
4	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II	77:01:0003018:2777	215 650 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 150	77:01:0003018:4180	919 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 179,182,185,189,186,196,192,193,197,199,201	77:01:0003018:4190	10 104 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 280,282,284,286-288	77:01:0003018:4181	5 511 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость без НДС, округленно, руб.
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 155,159,162, 165-167	77:01:0003018:4178	5 511 000
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 156,160, 163,168,170	77:01:0003018:4182	4 593 000
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 77,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 173, 175,177,180,183,187,190,194	77:01:0003018:4202	7 348 000
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 157,158,161,164,169,171,174,176,178,181,184,188,191,195	77:01:0003018:4197	12 859 000
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 198,200,202	77:01:0003018:4192	2 756 000
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,7 кв.м	77:01:0003018:4047	1 398 000

Оценщик:

Городецкая
Татьяна Александровна

Специалист:

Авдеева
Ольга Павловна

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
2. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
3. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
4. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочник оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.
2. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3438			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2775**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: II
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II
Площадь, м^2:	1807.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	298041704
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Першикова М. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

117

Н-30937/19

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3438			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2775**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/006/2013-765 от 11.12.2013
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	13.06.2017	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2775-77/019/2017-3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 28.04.2022	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270	
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 08.06.2017 №06/244/17, удостоверил нотариус города Москвы Тарасов Владимир Викторович 08.06.2017, реестровый номер 3-1475	
	4.1.2.	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	13.02.2018	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2775-77/011/2018-4	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 25.01.2021 включительно	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270	
		основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке от 09.02.2018 №№06/108/18, удостоверил нотариус ТАРАСОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ 09.02.2018, реестровый номер 77/650-н/77-2018-1-332; Договор об открытии кредитной линии от 09.02.2018 №№05/013/18	

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Першикова М. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3438			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2775**	

	4.1.3.	вид:	Аренда, этаж 2 - помещение II
		дата государственной регистрации:	27.02.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-11/001/2014-117
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Першикова М. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3438			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2775**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Першикова М. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3444			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2776**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: II
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II
Площадь, м^2:	1806.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	297843859
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

121

Н-30937/19

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3444			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2776**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/073/2013-752 от 11.12.2013
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	13.06.2017	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2776-77/019/2017-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 28.04.2022	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270	
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 08.06.2017 №06/244/17, удостоверил нотариус города Москвы Тарасов Владимир Викторович 08.06.2017, реестровый номер 3-1475	
	4.1.2.	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	13.02.2018	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2776-77/011/2018-3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 25.01.2021 включительно	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270	
		основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке от 09.02.2018 №№06/108/18, удостоверил нотариус ТАРАСОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ 09.02.2018, реестровый номер 77/650-н/77-2018-1-332; Договор об открытии кредитной линии от 09.02.2018 №№05/013/18	

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3444			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2776**	

	4.1.3.	вид:	Аренда, этаж 3 - помещение II
		дата государственной регистрации:	27.02.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-11/001/2014-117
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3444			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2776**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3459			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2777**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: II
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II
Площадь, м^2:	1804.9
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	297563588
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Белова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3459			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2777**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/073/2013-769 от 11.12.2013
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	13.06.2017	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2777-77/019/2017-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 28.04.2022	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270	
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 08.06.2017 №06/244/17, удостоверил нотариус города Москвы Тарасов Владимир Викторович 08.06.2017, реестровый номер 3-1475	
	4.1.2.	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	13.02.2018	
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2777-77/011/2018-3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 25.01.2021 включительно	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270	
		основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке от 09.02.2018 №№06/108/18, удостоверил нотариус ТАРАСОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ 09.02.2018, реестровый номер 77/650-н/77-2018-1-332; Договор об открытии кредитной линии от 09.02.2018 №№05/013/18	

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Белова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3459			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2777**	

	4.1.3.	вид:	Аренда, этаж 4 - помещение II
		дата государственной регистрации:	27.02.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-11/001/2014-117
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Белова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3459			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:2777**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 4

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Белова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3439			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4047**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м^2:	11.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1311688
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	этаж 1: пом.I ком.2
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

129

Н-3093719

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3439			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4047**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/018/2014-069 от 16.04.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		13.06.2017
		номер государственной регистрации:		77:01:0003018:4047-77/019/2017-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 28.04.2022
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270
		основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 08.06.2017 №06/244/17, удостоверил нотариус города Москвы Тарасов Владимир Викторович 08.06.2017, реестровый номер 3-1475
	4.1.2.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		13.02.2018
		номер государственной регистрации:		77:01:0003018:4047-77/011/2018-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270
		основание государственной регистрации:		Договор о последующей ипотеке от 09.02.2018 №№06/108/18, удостоверил нотариус ТАРАСОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ 09.02.2018, реестровый номер 77/650-н/77-2018-1-332; Договор об открытии кредитной линии от 09.02.2018 №№05/013/18
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

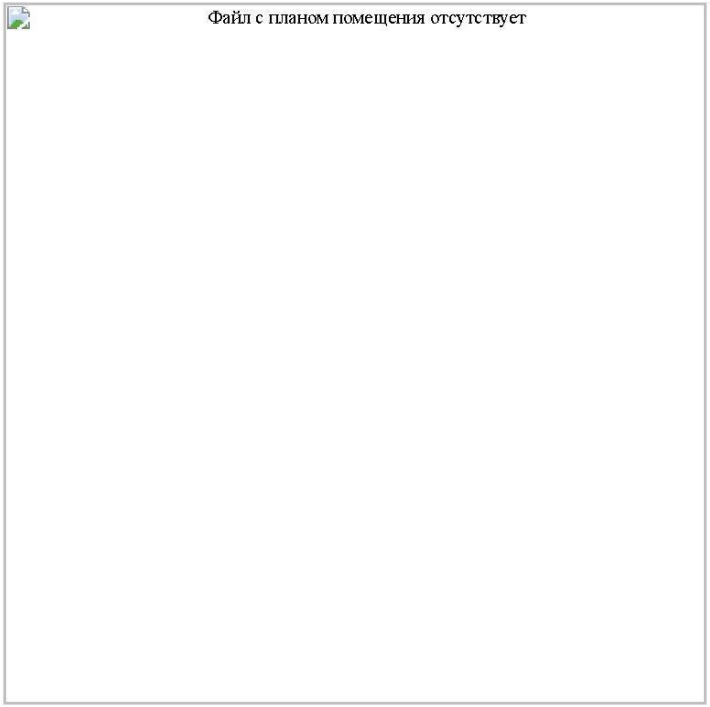
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3439			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4047**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3455			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4178**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м^2:	83.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	9660890
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Парилова М. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

132

Н-30937/19

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3455			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4178**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/041/2014-444 от 17.07.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, подвал, помещение I - комнаты 155, 159, 162, с 165 по 167
		дата государственной регистрации:		06.11.2014
		номер государственной регистрации:		77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты гос. регистрации -15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Парилова М. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3455			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4178**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Парилова М. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3536			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4180**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м^2:	11.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1348577
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 150
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3536			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4180**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/041/2014-440 от 17.07.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, подвал, помещение I - комната 150
		дата государственной регистрации:		06.11.2014
		номер государственной регистрации:		77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты гос. регистрации -15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

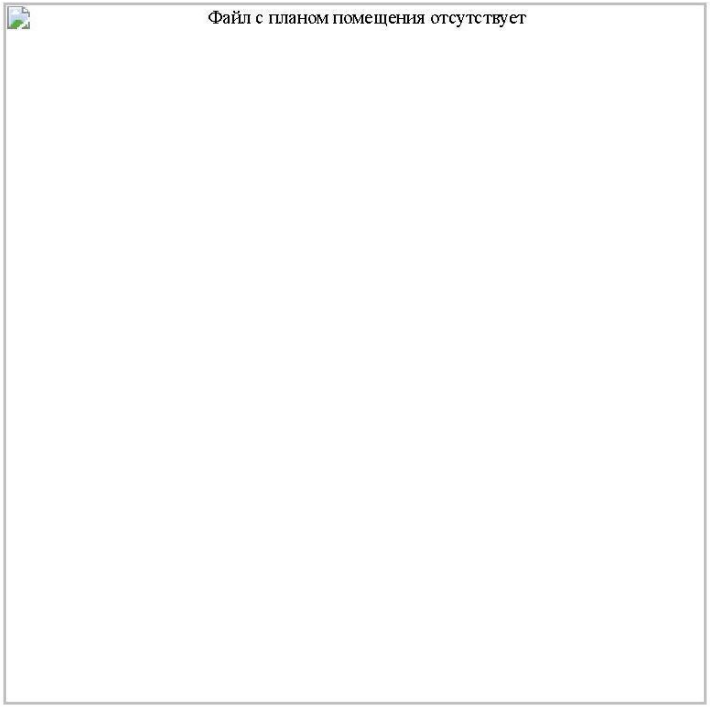
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3536			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4180**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3525			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4181**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м^2:	86.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	10044527
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

138

Н-30937/19

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3525			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4181**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/041/2014-392 от 17.07.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, подвал, помещение I - комнаты 280, 282, 284, с 286 по 288
		дата государственной регистрации:		06.11.2014
		номер государственной регистрации:		77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты гос. регистрации -15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3525			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4181**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3483			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4182**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м^2:	48.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	5638426
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 156, 160, 163, 168, 170
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

141

Н-30937/19

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3483			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4182**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/041/2014-438 от 17.07.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 156, 160, 163, 168, 170	
		дата государственной регистрации:	06.11.2014	
		номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

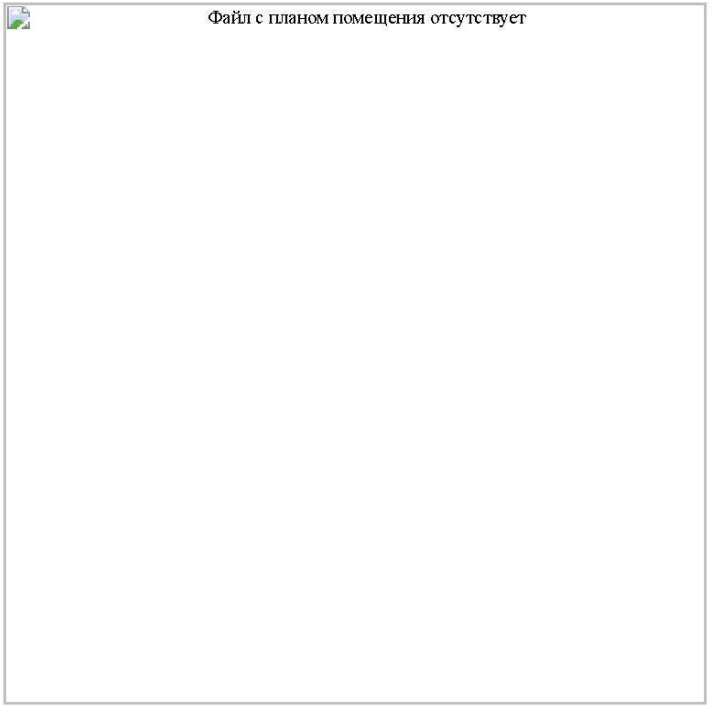
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3483			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4182**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3450			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4190**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м^2:	151.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	17601178
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС 2		Платонова Т. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

144

Н-30937/19

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3450			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4190**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/041/2014-431 от 17.07.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, г.Москва, ул.Новорязанская, д.24, кад.№ 77:01:0003018:4190, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151, 4 кв.м подвал, помещение I - комнаты 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201
		дата государственной регистрации:		06.11.2014
		номер государственной регистрации:		77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты гос. регистрации -15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС 2		Платонова Т. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3450			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4190**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС 2		Платонова Т. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3475			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4192**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м^2:	39.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	4580490
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 198, 200, 202.
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Белова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

147

Н-30937/19

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3475			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4192**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/041/2014-419 от 17.07.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 198, 200, 202	
		дата государственной регистрации:	06.11.2014	
		номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Белова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

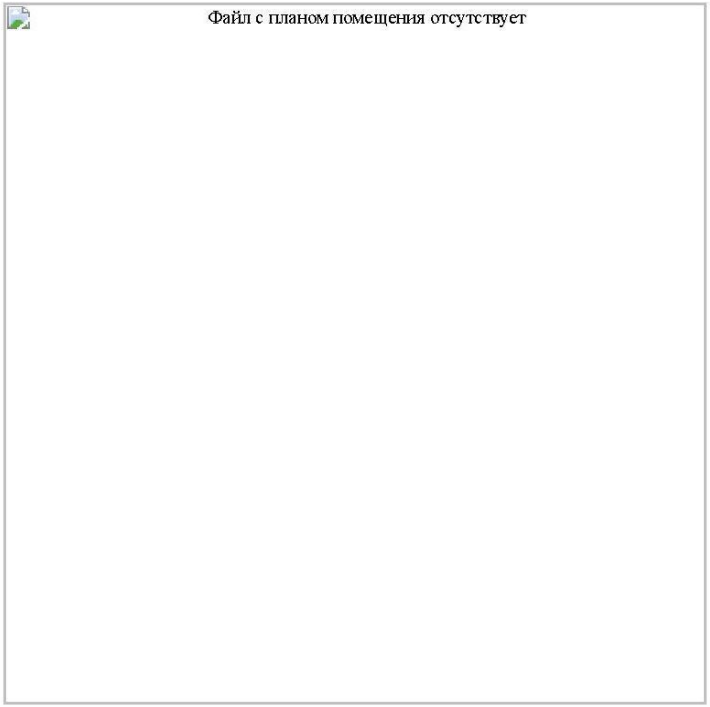
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3475			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4192**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Белова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3445			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4197**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м^2:	207.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	24099905
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

150

Н-30937/19

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3445			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4197**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/041/2014-436 от 17.07.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, подвал, помещение I - комнаты 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195
		дата государственной регистрации:		06.11.2014
		номер государственной регистрации:		77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты гос. регистрации -15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3445			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4197**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3474			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4202**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м^2:	77.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	9021471
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Логина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

153

Н-30937/19

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3474			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4202**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-12/041/2014-432 от 17.07.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, подвал, помещение I - комнаты 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194
		дата государственной регистрации:		06.11.2014
		номер государственной регистрации:		77-77-11/012/2014-327
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты гос. регистрации -15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Логина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

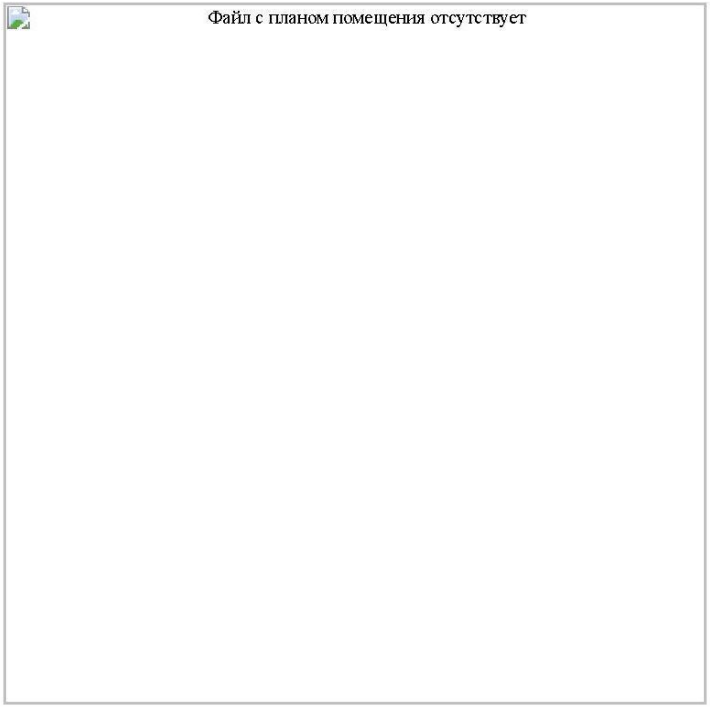
М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3474			
Кадастровый номер:		**77:01:0003018:4202**	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3456			
Кадастровый номер:		**77:04:0001005:5456**	

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	111024 Москва, р-н Лефортово, ул Авиамоторная, д 10, корп 2
Площадь, м^2:	3219.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 8, Этаж № 9
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	339310169.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 6: пом.XXI ком.1-28, этаж 7: пом.XXII ком.1-27, этаж 8: пом.XXIII ком.1-30, этаж 9: пом.XXIV ком.1-42
Получатель выписки:	Подлегаева Елена

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

156

Н-30937/19

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3456			
Кадастровый номер:		**77:04:0001005:5456**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77-77-04/015/2014-764 от 14.08.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		13.06.2017
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:5456-77/019/2017-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 28.04.2022
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270
		основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 08.06.2017 №06/244/17, удостоверил нотариус города Москвы Тарасов Владимир Викторович 08.06.2017, реестровый номер 3-1475
	4.1.2.	вид:		Ипотека
		дата государственной регистрации:		13.02.2018
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:5456-77/004/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 25.01.2021 включительно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Банк Финсервис", ИНН: 7750004270
		основание государственной регистрации:		Договор о последующей ипотеке от 09.02.2018 №№06/108/18, удостоверил нотариус ТАРАСОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ 09.02.2018, реестровый номер 77/650-н/77-2018-1-332; Договор об открытии кредитной линии от 09.02.2018 №№05/013/18

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3456			
Кадастровый номер:		**77:04:0001005:5456**	

	4.1.3.	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	21.09.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-04/100/2012-763
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с момента государственной регистрации сроком на 15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, дата регистрации 21.09.2012, №77-77-04/100/2012-763; Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144; Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144 от 21.03.2017 №6
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

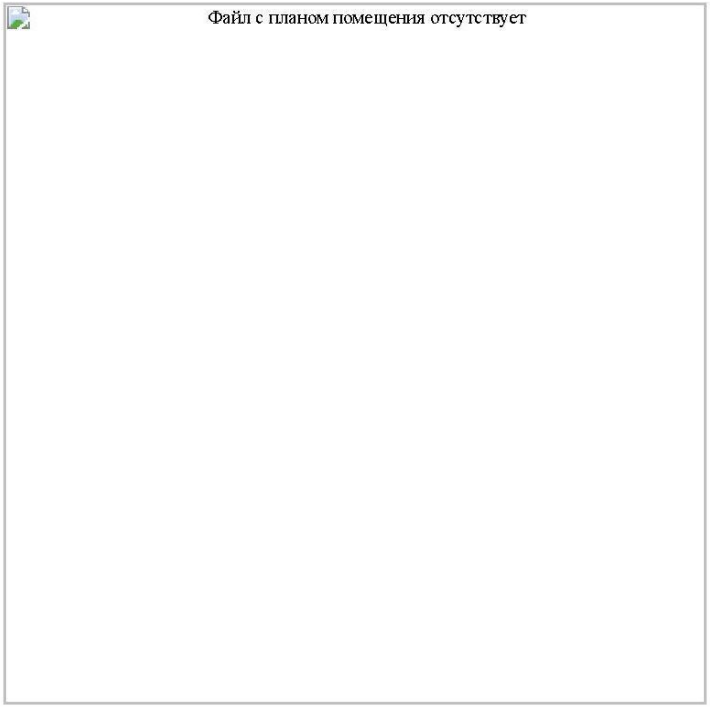
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3456			
Кадастровый номер:		**77:04:0001005:5456**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

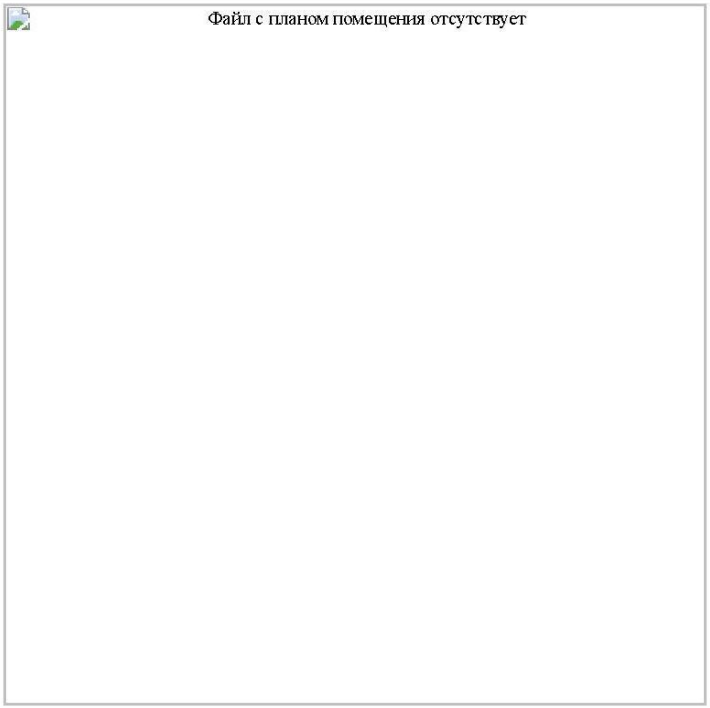
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3456			
Кадастровый номер:		**77:04:0001005:5456**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 7



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

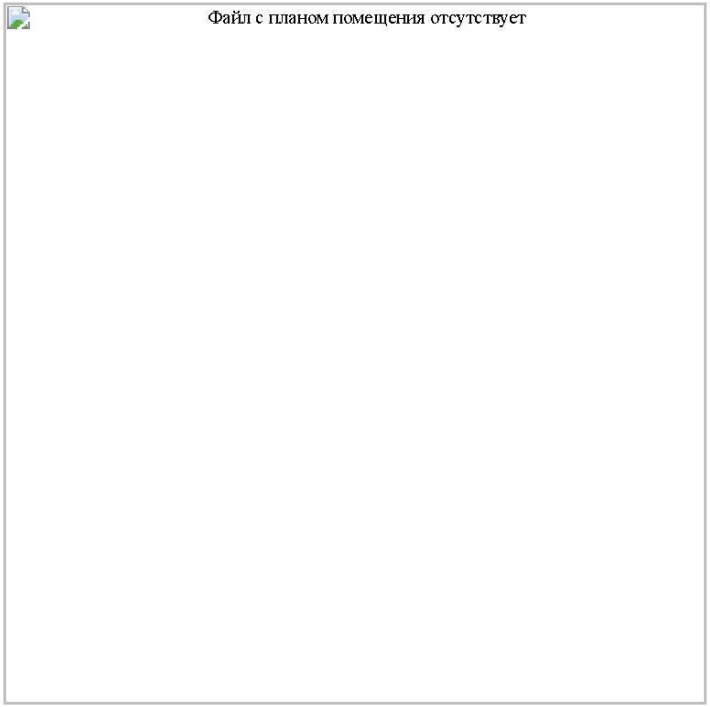
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3456			
Кадастровый номер:		**77:04:0001005:5456**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 8



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.03.2018 № 77/100/077/2018-3456			
Кадастровый номер:		**77:04:0001005:5456**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 9

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ДОГОВОР № 7144

аренды нежилых помещений

г. Москва «24» мая 2012 г.

Закрытое акционерное общество «Желдорипотека», ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, в лице директора филиала «Московская региональная дирекция» Матвеева Сергея Петровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 10 марта 2011 года Горбенко Сергеем Тарасовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Масляного Алексея Анатольевича и зарегистрированной в реестре за № 1д-467, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны,

и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности №3Д-1556 от 21.05.2012г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем - «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем Договоре Стороны согласовали следующее толкование общеприменяемых терминов и выражений:

1.1. **«Договор»** – настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой помещений, заключенный Арендодателем и Арендатором, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.2. **«Стороны»** – субъекты гражданского оборота в значениях, указанных в преамбуле настоящего Договора.

1.3. **«Здание»** – объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2.

1.6. **«Помещения» (Объект аренды)** – предназначенные для ведения Арендатором коммерческой деятельности нежилые помещения, расположенные в Здании и ограниченные внутренней поверхностью стен, потолочными перекрытиями и поверхностью пола. Данные, позволяющие определенно установить передаваемые Арендатору в качестве Объекта аренды нежилые помещения, содержатся на Плане расположения помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

1.7. **«Места общего пользования»** – зоны общего пользования, включающие в себя холл первого этажа, лифты, туалетные комнаты и т.д.

1.8. **«Неотделимые улучшения помещений»** – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые не могут быть отделены без вреда Помещениям. Таковыми, в частности являются: перепланировка, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка, демонтаж оборудования, составляющего принадлежность Помещений и т.п.

1.9. **«Отделимые улучшения помещений»** – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые могут быть отделены без вреда Помещениям.

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

1.11. **«Срок аренды»** – период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленными ему Помещениями в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.12. **«Акт приема-передачи»** – документ, подтверждающий факт передачи Помещений от одной Стороны другой.

1.13. **«Арендная плата»** – плата Арендатора Арендодателю за пользование арендуемыми Помещениями в течение установленного настоящим Договором срока аренды.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, предоставить Арендатору за плату во временное пользование нежилые помещения (далее – Помещения) для целевого использования в качестве офиса, общие характеристики которых указаны в акте приема-передачи, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Общая площадь Помещений составляет 3 219,1 (три тысячи двести девятнадцать целых 10 сотых) кв.м., Помещения расположены в Здании. Помещения выделены цветом на Плане расположения помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

2.2. Помещения принадлежат Собственнику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 438187, выданным Управлением Федеральной регистрационной службе по Москве 2 апреля 2008 г., запись регистрации в ЕГРП № 77-77-12/013/2006-520 от 20 июля 2006 г., условный № 77-77-12/009/2006-783.

2.3. Арендодатель ставит в известность Арендатора, что на момент подписания настоящего Договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано ограничение (обременение) права на сдаваемые в аренду Помещения – залог в пользу ООО «ТрансЮнион Эссет Менеджмент».

Смена собственника арендуемых Помещений, а также смена исполнительного органа Арендодателя не влечет расторжения настоящего Договора или изменения его условий.

2.4. Помещения передаются Арендатору пригодными для использования по назначению по акту приема-передачи, который должен быть подписан Сторонами в дату подписания настоящего Договора и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.5. Помещения передаются в аренду сроком на 15 лет.

2.6. Целевое назначение Помещений – офис. Изменение целей использования Помещений допускается только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Размер ежемесячной арендной платы за арендуемые Помещения, указанные в п.2.1., составляет 6 840 587,50 рублей (шесть миллионов восемьсот сорок тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей 50 копеек), в том числе НДС 18% в размере 1 043 479,45 рублей (один миллион сорок три тысячи четыреста семьдесят девять рублей 45 копеек).

3.2. В ставку указанной в п. 3.1 настоящего Договора арендной платы, в том числе включаются:

- текущий ремонт и поддержание Здания (за исключением Помещений) в надлежащем состоянии, уборка, освещение, теплоснабжение, оборудование мест общего пользования;

- эксплуатация, текущий ремонт и обслуживание инженерных сетей и оборудования в местах общего пользования Здания, в том числе системы кондиционирования и вентиляции, ремонт и регулировка оконных рам;

- уборка и вывоз снега (в том числе с кровли Здания), посыпание солью и/или песком и/или иными реагентами дорог, проездов, проходов, расположенных на прилегающей к Зданию территории, благоустройство и поддержание внешнего вида прилегающей территории;

- услуги по уборке, хранению, утилизации и вывозу мусора и отходов, организация мест складирования мусора и отходов (снега), поддержание их в аккуратном состоянии, за исключением мест складирования мусора и отходов, обслуживающих исключительно Помещения;

- предоставление услуг, касающихся общего управления, администрирования, безопасности, содержания и охраны Здания и прилегающей территории;

- электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация, организация пропускного режима в Здании, аренда кабельных линий системы связи и кабельных колодцев, эксплуатация межэтажных дверей.

- расходы на техническое обслуживание, аварийные работы и ремонт лифтов;

- расходы на обслуживание ТП;

- расходы на обслуживание узла учетной тепловой энергии;

- функционирование в Помещениях систем холодного и горячего водоснабжения, энергоснабжения, водоотведения и отопления, арматуру и сантехническое оборудование.

3.3. Арендатор обязан уплачивать арендную плату, установленную п. 3.1 настоящего Договора, на основании подписанного акта сдачи-приемки оказанных услуг, в срок не позднее 10 (десятого) числа месяца следующего за отчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Арендная плата за неполный календарный месяц оплачивается Арендатором в указанный в настоящем пункте срок в размере, пропорциональном количеству календарных дней, в течение которых Помещения находились в пользовании Арендатора.

3.4. Все расчеты по настоящему Договору производятся посредством перечисления соответствующих денежных сумм на расчетный счет получателя платежа.

3.5. Любой платеж по настоящему Договору считается произведенным Арендатором с момента зачисления суммы платежа на расчетный счет Арендодателя.

3.6. В случае изменения тарифов на оказание коммунальных и операционных услуг (по Договорам ЗАО «Желдорипотека» с управляющей компанией) размер ежемесячной арендной платы подлежит пересмотру на основании письменного уведомления Арендодателем Арендатора, на абсолютную сумму удорожания (удешевления) в пересчете на 1 кв. метр арендуемой площади.

Статья 4. СРОК ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор аренды заключен на 15 (Пятнадцать) лет и считается заключенным с даты государственной регистрации.

4.2. Действие настоящего Договора распространяется на правоотношение сторон до вступления его в силу с 01 сентября 2012г.

4.3. Арендатор обязан представить необходимые документы для осуществления государственной регистрации настоящего Договора аренды. Государственная регистрация настоящего Договора аренды осуществляется силами и за счет Арендодателя.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Без предварительного уведомления Арендатора в любое время суток входить в арендуемые Арендатором Помещения в присутствии представителя последнего,

назначенного в соответствии с настоящим Договором, в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности и/или сохранности Помещений, прилегающих к ним помещений и Мест общего пользования, а также Зданию в целом.

5.1.2. Без ущемления коммерческой деятельности Арендатора и с предварительным согласованием с Арендатором, на беспрепятственный доступ в Помещения с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещениями в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, а также для показа его потенциальным арендаторам в случае, если до истечения срока аренды осталось не более 2 (двух) месяцев.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Пользования Местами общего пользования совместно с Арендодателем и иными арендаторами, в соответствии с их целевым назначением.

5.2.2. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемые Помещения в субаренду. При этом в случаях сдачи Помещений в субаренду ответственным лицом за переданные в субаренду Помещения перед Арендодателем является Арендатор.

5.2.3. Застраховать свое имущество, находящееся в арендуемых Помещениях.

5.2.4. Пользоваться арендуемыми Помещениями 24 (двадцать четыре) часа в сутки ежедневно, на протяжении всего срока аренды, при условии соблюдения п. 5.4 настоящего Договора.

5.2.5. Расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае не предоставления информации в п. 5.3.7. настоящего Договора.

5.3. Арендодатель обязан:

5.3.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и пригодном для использования по назначению;

5.3.2. В течение срока аренды обеспечить нормальное функционирование всех систем жизнеобеспечения Здания, содержать в чистоте окна помещения со стороны фасада;

5.3.3. Немедленно информировать Арендатора о ставших известных Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, могущих оказать непосредственное воздействие на использование арендуемых Помещений по назначению;

5.3.4. Определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в письменном виде или вывесить указанную информацию в общедоступном месте в Здании.

5.3.5. По завершении оказания услуг, но не позднее 2 (второго) числа месяца следующего за отчетным, предоставлять Арендатору акт сдачи- приемки оказанных услуг. Выставлять счет-фактуру не позднее 5 (пяти) календарных дней, считая со дня оказания услуг.

При оформлении счетов-фактур необходимо указывать следующие данные:

Покупатель: Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»

Адрес: 107174 г. Москва, ул Новая Басманная, д.2

ИНН/КПП: 7708503727/997650001

5.3.6. Предоставлять Арендатору по запросу копии документов, подтверждающих право должностных лиц на подписание счетов-фактур конкретными лицами.

5.3.7. Предоставлять Арендатору информацию об изменениях в составе его владельцев, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах контрагента не позднее чем через 5 календарных дней после таких изменений.

5.3.8. Нести ответственность за противопожарную состояние.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Принять у Арендодателя Помещения по Акту приема-передачи.

5.4.2. Использовать Помещения исключительно в соответствии с целевым назначением - в качестве офиса;

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

5.4.4. Не вести без согласия Арендодателя деятельность в общественных зонах, на прилегающих к арендуемым Помещениям площадях Здания, а также не хранить предметы и имущество в служебных и эвакуационных коридорах Здания;

5.4.5. Содержать арендуемые Помещения в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, чистоте и порядке, соблюдать правила техники безопасности, требования экологической безопасности, осуществлять текущий ремонт Помещений и находящегося в них оборудования (сантехническое оборудование, розетки, выключатели, элементы отделки и т.д.);

5.4.6. Самостоятельно осуществлять уборку арендуемых помещений и санузлов.

5.4.7. Осуществлять обслуживание дополнительно установленного оборудования.

5.4.8. Не производить никаких перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых Помещений без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

5.4.9. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование только тем способом и в тех местах Здания, которые определит для этого Арендодатель;

5.4.10. При наличии в арендуемых Помещениях или прохождении через него транзитных инженерных коммуникаций – обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ к ним уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток;

5.4.11. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях арендуемых Помещений или Здания;

5.4.12. При расторжении или ином прекращении по любым основаниям настоящего Договора Арендатор обязан не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора:

(а) освободить Помещения и передать их Арендодателю в том состоянии, в котором он их получил (с учетом нормального износа);

(б) вывезти из Помещений все свое имущество и отделимые улучшения;

(в) передать Арендодателю арендуемые Помещения по Акту сдачи-приемки;

(г) провести все взаиморасчеты с Арендодателем по настоящему Договору.

Обязанность Арендатора освободить Помещения включает также обязанность удалить из Помещения все расположенные в нем предметы, если они не принадлежат Арендодателю. В случае невыполнения Арендатором этой обязанности Арендодатель вправе удалить такие предметы за счет Арендатора. На Арендодателе не лежит обязанность по их хранению.

5.4.13. Выполнять установленные Арендодателем инструкции и правила эксплуатации и пользования Помещениями, Местами общего пользования и общественными зонами Здания, а также иные правила, существующие на территории Здания;

5.4.14. В течение 3 (трех) дней с момента вступления в силу настоящего Договора назначить и сообщить Арендодателю письменно контактную информацию об уполномоченном на представление интересов Арендатора лице;

5.4.15. Назначить из числа обученного персонала Арендатора лицо, ответственное за электрохозяйство, и лицо, ответственное за противопожарное состояние арендуемых Помещений, с представлением Арендодателю копий приказов о назначении, копий удостоверений и записи в журнале проверки знаний;

5.4.16. Не доставлять в арендуемые Помещения и не допускать нахождения и/или хранения в Помещениях никакого оружия, боеприпасов, взрывчатых веществ, радиоактивных или опасных материалов, наркотиков, а также любых иных предметов или материалов, которые могут быть опасны для жизни, здоровья или окружающей среды;

5.4.17. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя не передавать арендуемые Помещения другим лицам во владение и/или пользование, не предоставлять право пользования ими, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (субаренда), а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, вклада в простое товарищество и не распоряжаться Помещениями иным образом, а также не указывать адрес, как Помещений, так и Здания, в качестве места нахождения в учредительных документах Арендатора;

5.4.18. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования арендуемых Помещений;

5.4.19. Обеспечить защиту своих работников, работающих в арендуемых Помещениях, от воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций;

5.4.20. Устанавливать в арендуемых Помещениях тяжелые предметы и оборудование с письменного согласия Арендодателя в соответствии с допустимыми предельными нагрузками этажных перекрытий;

5.4.21. Устранить за свой счет повреждения арендуемых Помещений, возникшие вследствие установки или использования оборудования Арендатора.

5.4.22. Не производить пожароопасных работ в арендуемых Помещениях без письменного разрешения Арендодателя;

5.4.23. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов Здания, арендуемых Помещений и Мест общего пользования;

5.4.24. Передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении неотделимые улучшения. Стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается, в случае если их осуществление не было согласовано с Арендодателем.

5.4.25. В течении 2 (Двух) дней от даты получения акта сдачи-приемки оказанных услуг направить Арендодателю подписанный акт сдачи-приемки или мотивированный отказ от приемки Услуг. При наличии мотивированного отказа Арендодателя от приемки услуг Сторонами составляется акт с перечнем необходимых доработок с указанием сроков их исполнения.

Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ. РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Арендатор в течение срока аренды вправе только с предварительного письменного разрешения Арендодателя производить в арендуемых Помещениях неотделимые улучшения. В случае обнаружения Арендодателем не согласованных с ним перепланировок, переоборудования самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, изменяющих первоначальный вид Помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещения приведены в первоначальное состояние за счет средств Арендатора в указанные Арендодателем сроки.

6.2. Все согласованные (в случае необходимости согласования) отделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещениях, являются собственностью Арендатора и, в случае прекращения настоящего Договора, подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания срока аренды.

6.3. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения согласованных неотделимых улучшений и изменений, произведенных Арендатором в арендуемых Помещениях. Мобильные перегородки, установленные в арендуемых Помещениях, являются отделимыми улучшениями и признаются собственностью Арендатора. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан демонтировать указанные перегородки и вправе распоряжаться ими по своему усмотрению.

6.4. Внеплановый ремонт арендуемых Помещений, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, или какие-либо дополнительные работы, вызванные действиями Арендатора, выполняются силами и средствами Арендатора и компенсации

Арендодателем не подлежат, либо, в случае отказа Арендатора от выполнения указанных действий, выполняются Арендодателем за счет средств Арендатора.

6.5. Арендодатель своими силами и за свой счет принимает меры по устранению повреждений Помещений и Здания, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, в случае если такие повреждения возникли по вине Арендодателя.

6.6. Обязанность по принятию мер, указанных в п.6.5. настоящего Договора, возникает у Арендодателя в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Арендатора, содержащего документы, подтверждающие причинную связь между возникшими повреждениями и виновными действиями Арендодателя. Повреждения устраняются Арендодателем в разумные сроки, оговоренные Сторонами в соответствующем акте, подписанном уполномоченными представителями Сторон.

Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

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

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

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

8.4. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за недостатки, которые возникли до даты передачи Помещений по акту приема-передачи Арендатору, не были

оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при их передаче по акту приема-передачи.

8.5. В отношении имущества Арендатора и/или любых устранимых или отделимых улучшений, которые не устраняются Арендатором по истечении срока аренды, Арендодатель вправе самостоятельно удалить такое имущество или отделимые улучшения полностью или частично любым образом по выбору Арендодателя, не отвечая перед Арендатором за какую-либо их утрату.

8.6. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки Арендатора, возникшие в связи с:

а) предоставлением любых телекоммуникационных услуг;

б) любой упущенной выгодой или иными косвенными убытками Арендатора, вызванными действиями (бездействием) третьих лиц, понесенными по причине, не связанной с виновными действиями (бездействием) Арендодателя.

8.7. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

8.8. Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ за нарушение правил пожарной безопасности, правил техники безопасности и требований экологической безопасности при эксплуатации Помещений.

8.9. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Помещений с момента принятия их от Арендодателя по Акту приема-передачи и до момента возврата их Арендодателю по Акту приема-передачи.

Статья 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением, прекращением настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения компромисса в Постоянно действующем Третейском суде ЗАО «Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи» в соответствии с Положением и Регламентом Постоянно действующего Третейского суда. Местонахождение Постоянно действующего Третейского суда ЗАО «Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи»: 125167, г. Москва, ул. Степана Супруна, д.4/10, офис 147, телефоны: 613-87-23,613-61-27.

9.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации. В случае противоречия условий настоящего Договора положениям законов и иных правовых актов, подлежит применению закон или иной правовой акт.

Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст настоящего Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по настоящему Договору – конфиденциальной информацией (а в пределах допускаемых действующим законодательством – коммерческой тайной) другой Стороны.

10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать (делать доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой Стороны, к которой она получила доступ при заключении и в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору. Исключением являются случаи наличия у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев, когда другая Сторона в письменной форме даст согласие на предоставление конфиденциальной информации, определяемой в соответствии с п. 10.1. настоящего Договора третьим лицам.

10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия настоящего Договора и в течение 3 (трех) лет после прекращения действия Договора, если не будет оговорено иное.

10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой Стороне в полном объеме все убытки, причиненные последней разглашением ее конфиденциальной информации в нарушение п.п. 10.1. и 10.2. настоящего Договора.

Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор, кроме оснований, предусмотренных в нем, может быть расторгнут до истечения срока его действия по соглашению Сторон, по решению суда или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке, в том числе, в случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями Договора, путем направления Арендатору соответствующего письменного уведомления за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента расторжения Договора. Существенными нарушениями Договора Сторонами признаются следующие случаи:

- неуплата или просрочка Арендатором платежей по Договору в сроки, установленные статьей 3 настоящего Договора, в течение 2 месяцев независимо от их последующего внесения;
- использование Помещений не по целевому назначению;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Помещений, инженерного оборудования или прилегающих территорий;
- невыполнение Арендатором какой-либо из обязанностей, предусмотренных п.п. 5.4.5-5.4.7, 5.4.16-5.4.21 Договора.

11.3. При прекращении Договора, за 14 (четырнадцать) дней до прекращения его действия (по окончании срока или досрочно) Арендодатель и Арендатор составляют и подписывают двухсторонний акт сверки расчетов, фиксирующий состояние взаиморасчетов Сторон.

В случае если сальдо является положительным для Арендатора, Арендодатель возвращает Арендатору излишне уплаченные денежные средства.

В случае если сальдо является положительным для Арендодателя, Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта сверки расчетов оплачивает Арендодателю имеющуюся задолженность.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора на период, который оплачен Арендатором, соответствующая сумма арендной платы возвращается Арендатору в течение 5 рабочих дней с момента подписания Сторонами акта сверки расчетов.

11.5. Расторжение Договора, а также истечение срока его действия не освобождают Арендатора от обязанностей погасить все задолженности по арендной плате, выплатить неустойку и возместить ущерб, причиненный Помещению.

Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения места нахождения или почтового адреса Сторона обязана в течение 3 (трех) дней направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

12.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

12.5. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель
ЗАО «Желдорипотека»
Юридический адрес:
107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.2
Фактический адрес:
115088, г. Москва, ул. Угрешская, д. 2, стр. 33
ОГРН 1027739623988
ИНН /КПП 7708155798/774501001
р/с 40702810400000009246 в ОАО «ТрансКредитБанк»
к/счет 30101810600000000562 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК 044525562

От Арендодателя:
директор филиала ЗАО «Желдорипотека» «Московская региональная дирекция»

С.П. Матвеев

Арендатор
Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»,
Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН /КПП: 7708503727/997650001
Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95
ИНН /КПП: 7708503727/770802010
ОГРН 1037739877295
р/сч 40702810400056003050
БИК 044525562
к/сч 30101810600000000562
ОАО «ТрансКредитБанк» в г.Москва
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12,
ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1 85.32 ОКАТО 45286565000.

От Арендатора:
Первый заместитель директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги»

В.Н. Кучеров

Акт приема-передачи нежилых помещений
по договору аренды № 7144 от 24 июля 2012 г.

г. Москва 24 июля 2012 года

Закрытое акционерное общество «Желдорипотека», ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, в лице директора филиала «Московская региональная дирекция» Матвеева Сергея Петровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 10 марта 2011 года Горбенко Сергеем Тарасовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Масляного Алексея Анатольевича и зарегистрированной в реестре за № 1д-467, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны,

и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № 3Д-1556 от 21.05.2012г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем - «Стороны», настоящем Актом подтверждают, что:

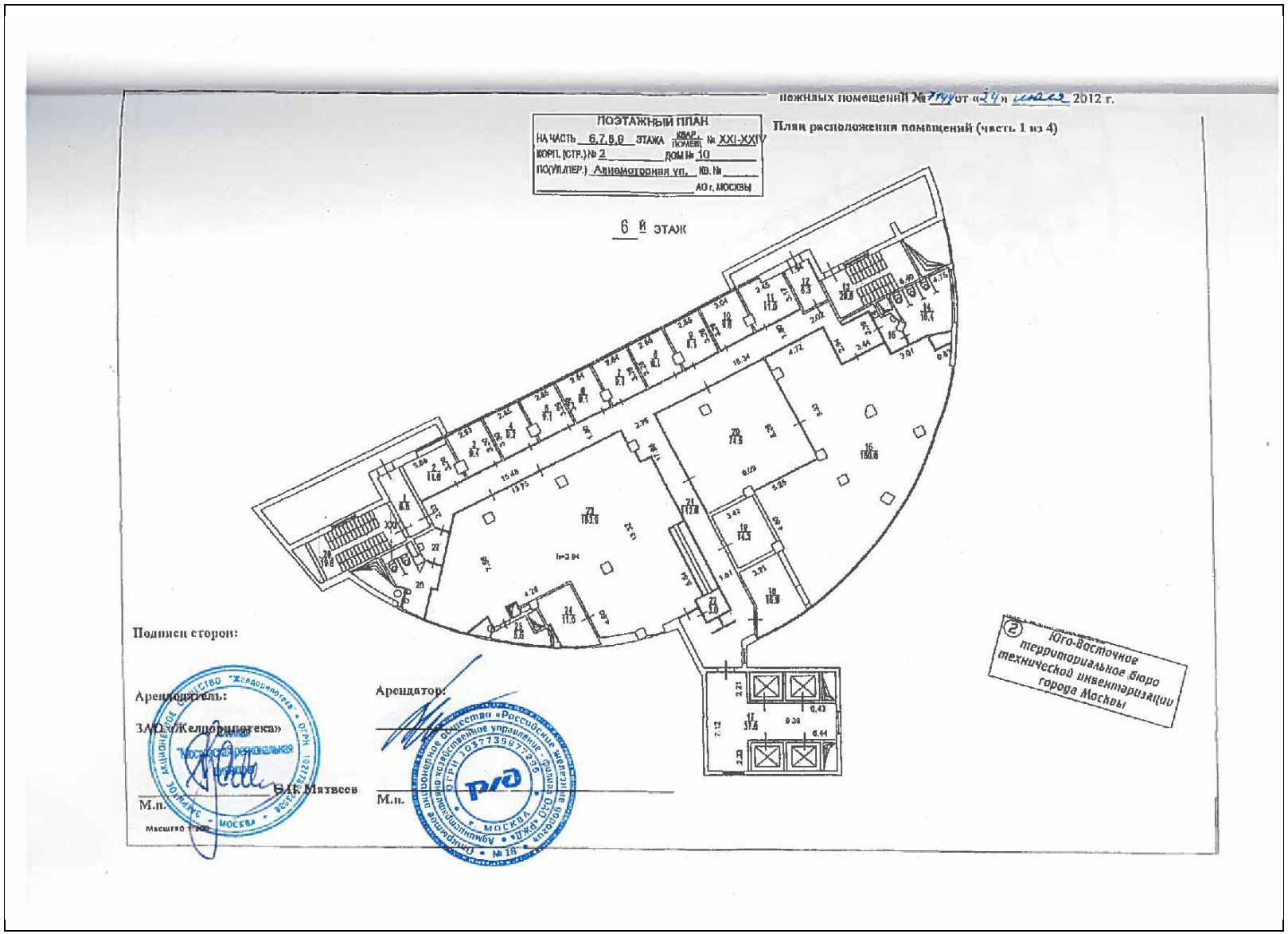
1. 24 июля 2012года Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения общей площадью 3219,1 (Три тысячи двести девятнадцать целых и одна десятая) метра, расположенные адресу: РФ, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, на 6-м, 7-м, 8-м и 9-м этажах.
2. Помещения соответствуют характеристикам и состоянию, согласованному сторонами в п.. 2.4 Договора аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 г. и принимаются Арендатором без претензий.

От Арендодателя:
директор филиала
ЗАО «Желдорипотека»
«Московская региональная дирекция»

_____ С.П. Матвеев
М.п.

От Арендатора:
Первый заместитель директора
Административно-хозяйственного
управления филиала ОАО «РЖД»

_____ В.Н. Кучеров
М.п.



нежилых помещений № 7/19 от «24» июля 2012 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 6,7,8,9 ЭТАЖА КВАР. ПОМЕЩ. № XXI-XXIV

КОРП. (СТР.) № 2 ДОМ № 10

ПО(УЛ.ПЕР.) Автомоторная ул. КВ. №

АО г. МОСКВЫ

План расположения помещений (часть 1 из 4)

6 й ЭТАЖ

Подписи сторон:

Арендодатель:

ЗАО «Желдорипотека»

В.К.Матвеев

М.п.

Арендатор:

М.п.

Юго-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

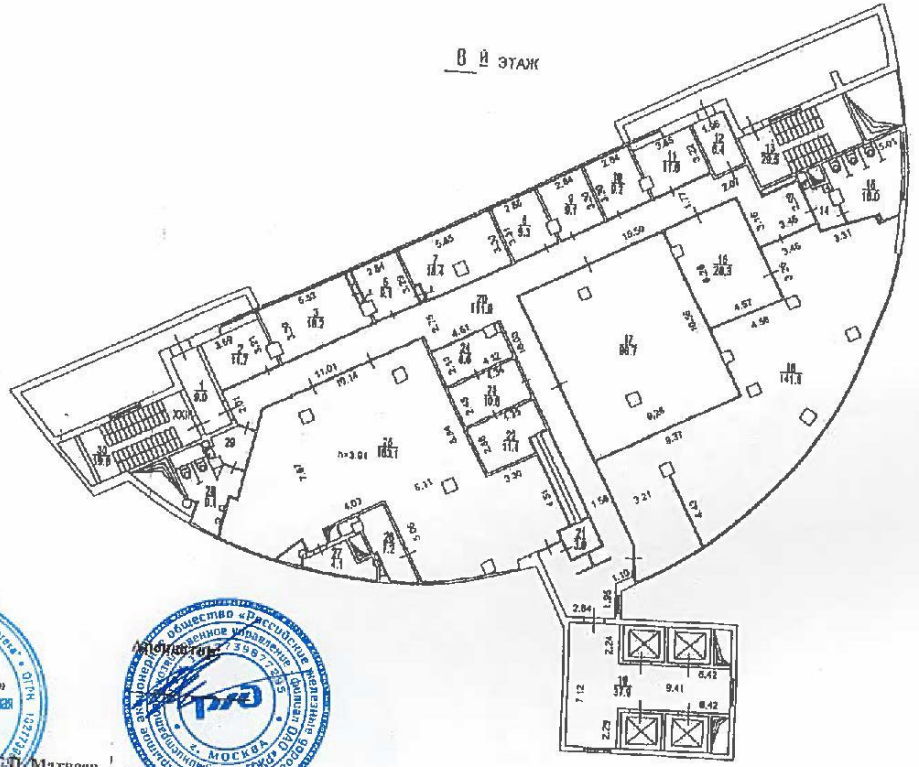
Авиамоторная ул., д.10, к.2
План расположения помещений (часть 2 из 4)
7 й этаж
Подписи сторон:
Арендодатель:
Арендатор:
М.п.
М.п.

Приложение № 1 к ДОГОВОРУ аренды
нежилых помещений № 719 от «24» мая 2012 г.

План расположения помещений (часть 3 из 4)

Авиамоторная ул., д.10, к.2

8 й ЭТАЖ



Подписи сторон:

Арендодатель:
ЗАО «Желдорипотека»
Филиал
Московская региональная
дирекция

С.П. Матвеев

М.п.

Арендатель:

М.п.

Масштаб 1:200

Приложение № 1 к ДОГОВОРУ аренды
нежилых помещений № 7/09 от «29» июня 2012 г.

План расположения помещений (часть 4 из 4)

9 й этаж

Аэнамоторная ул., д. 10, к.2

83-1709

Поэтажный план составлен по состоянию на
«20» 04 2607 г.
Исполнитель
Проверил

Подписи сторон:

Арендодатель:
ОАО «Жилищник...»
М.Ю. Матвеев
М.п.

Арендатор:
М.п.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № 7144 аренды нежилых помещений от 24.07.12 г.

г. Москва 03 сентября 2012 г.

Закрытое акционерное общество «Желдорипотека», ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, в лице директора филиала «Московская региональная дирекция» Матвеева Сергея Петровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 28 февраля 2012 года Горбенко Сергеем Тарасовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Масляного Алексея Анатольевича и зарегистрированной в реестре за № 1д-143, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны,

и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности №3Д-1556 от 21.05.2012г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем - «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 7144 аренды нежилых помещений от 24.07.12 г. о нижеследующем::

1. Стороны пришли к соглашению, что в связи с получением новой доверенности директором филиала «Московская региональная дирекция» Матвеевым Сергеем Петровичем, первый абзац преамбулы Договора № 7144 аренды нежилых помещений от 24.07.12 г. изложить в следующей редакции:

«**Закрытое акционерное общество «Желдорипотека»**, ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, в лице директора филиала «Московская региональная дирекция» Матвеева Сергея Петровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 28 февраля 2012 года Горбенко Сергеем Тарасовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Масляного Алексея Анатольевича и зарегистрированной в реестре за № 1д-143, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны,».

2. Договор № 7144 аренды нежилых помещений от 24.07.12 г. действует в части, не противоречащей настоящему Дополнительному соглашению № 1.

3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 составлено в 2 экземплярах, по одному для каждой из **Сторон**.

«Арендодатель»:
ЗАО «Желдорипотека»
Юридический адрес:
107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.2
Фактический адрес:
115088, г. Москва, ул. Угрешская, д. 2, стр. 33
ОГРН 1027739623988
ИНН /КПП 7708155798/774501001
р/с 40702810400000009246 в ОАО «ТрансКредитБанк»
к/счет 30101810600000000562 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК 044525562

От Арендодателя:
директор филиала ЗАО «Желдорипотека» «Московская региональная дирекция»

С.П. Матвеев

«Арендатор»:
Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»,
Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН /КПП: 7708503727/997650001
Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95
ИНН /КПП: 7708503727/770802010
ОГРН 1037739877295
р/сч 40702810400056003050
БИК 044525562
к/сч 30101810600000000562
ОАО «ТрансКредитБанк» в г. Москва
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12,
ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1 85.32 ОКАТО 45286565000.

От Арендатора:
Первый заместитель директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги»

В.Н.Кучеров

ПРОНУМЕРОВАНО,
ПРОШИТО И СКРЕПЛЕНО
ПЕЧАТЬЮ

2 (Два) ЛИСТА

С.П.Матвеев

В.Н. Кучеров

М.П.

Дополнительное соглашение №3
к ДОГОВОРУ №7144 аренды нежилых помещений от 24.07.2012г.

г. Москва « 04 » марта 2014 года

Закрытое акционерное общество «Желдорипотека», ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации №001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Вотолевского Виталия Леонидовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности №3Д-1556 от 21.05.2012г. с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны заключили настоящее дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ №7144 аренды нежилых помещений от 24.07.2012г. о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению дополнить ДОГОВОР №7144 аренды нежилых помещений от 24.07.2012г., зарегистрированный 21.09.2012г. за № 77-77-04/100/2012-763 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве новым пунктом 3.7 в следующей редакции:
«3.7. Помимо оснований, указанных в п. 3.6 настоящего Договора, размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, может изменяться в течение всего срока действия настоящего Договора, но не чаще одного раза в год, не более, чем на 10%, путем направления Арендодателем соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 30-ть дней до даты введения новой ставки и последующим заключением Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору».
2. Стороны пришли к соглашению изменить п. 5.3.5, раздела 5.3 **«Арендодатель обязан»** Договора и изложить его в следующей редакции:
«По завершении оказания услуг, но не позднее 2 (второго) числа месяца следующего за отчетным, предоставлять Арендатору акт сдачи-приемки оказанных услуг. Выставлять счет-фактуру не позднее 5 (пяти) календарных дней, считая со дня оказания услуг, а за декабрь отчетного года в течение 3-х первых рабочих дней следующего года.
При оформлении счетов-фактур необходимо указывать следующие данные:
Покупатель: Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»
Адрес: 107174 г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН/КПП: 7708503727/997650001»
3. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор аренды п. 5.3.9 раздела 5.3 в следующей редакции:
«Предъявлять корректировочные счета-фактуры без формирования исправительных экземпляров к ранее предъявленным ОАО «РЖД» счетам-фактурам в случаях изменений стоимости приобретаемых Административно-хозяйственным

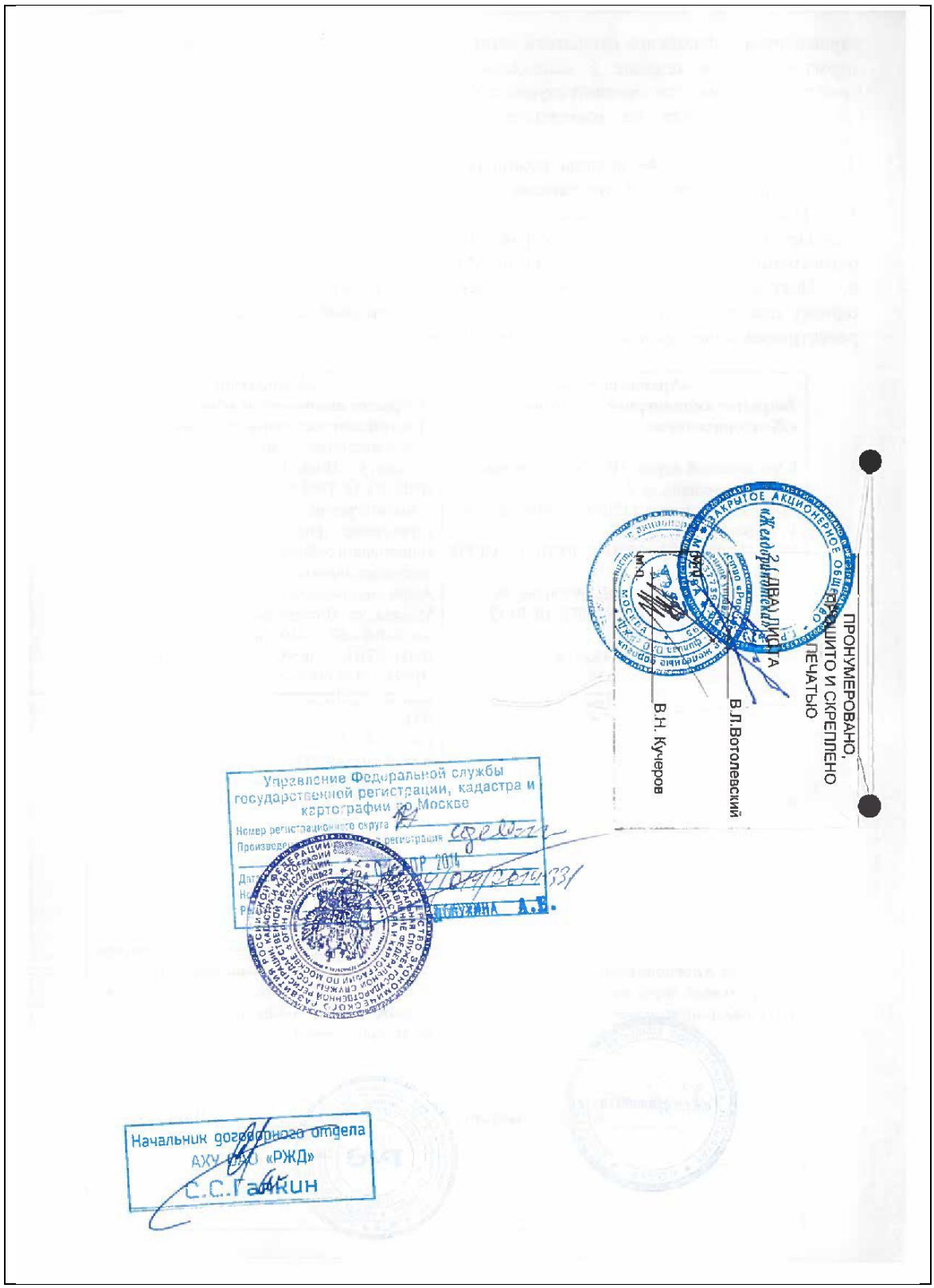
управлением – филиалом открытого акционерного общества «Российские железные дороги» услуг в течение 5 календарных дней с даты составления документа (договора, соглашения, соответствующего первичного документа), подтверждающего согласие покупателя на изменение стоимости оказанных услуг, переданных имущественных прав»

4. ДОГОВОР №7144 аренды нежилых помещений от 24.07.2012г. действует в части, не противоречащей настоящему дополнительному соглашению.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, по одному для сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

«Арендодатель»	«Арендатор»
Закрытое акционерное общество «Желдорипотека» Юридический адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 Почтовый адрес: 115088, г.Москва, ул. Угрешская, д. 2, стр. 33 ИНН 7708155798, КПП 770801001, ОГРН 1027739623988 ОКПО 56515986, ОКОНХ 69000 66000 83300, ОКТМО 45375000 ОКВЭД 70.12 Банковские реквизиты: ОАО Банк ВТБ, БИК 044525187 Р/с 40702810100030004169 К/с 30101810700000000187	**Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»** Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 ИНН /КПП: 7708503727/997650001 Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12 тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95 ИНН /КПП: 7708503727/770802010 ОГРН 1037739877295 р/сч 40702810299993174018 в ОАО Банк ВТБ БИК 044525187 к/сч 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12, ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1 85.32 ОКАТО 45286565000.
От Арендодателя **Генеральный директор** **ЗАО «Желдорипотека»** **В.Л. Вотолевский**	**От Арендатора** **Первый заместитель директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги»** **В.Н. Кучеров**


ПРОНУМЕРОВАНО,
ПРОШИТО И СКРЕПЛЕНО
ПЕЧАТЬЮ
В.Л.Вотолевский
В.Н. Кучеров
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве
Начальник договорного отдела
АХУ ОАО «РЖД»
С.С.Гайкин

5565

Дополнительное соглашение № 4
к ДОГОВОРУ № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 г.

г. Москва «26» июня 2014 г.

Закрытое акционерное общество «Желдорипотека», ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 серии 77 № 007397762 от 26.11.2002, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Вотолевского Виталия Леонидовича, действующего на основании устава, с одной стороны,

и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № 3Д-1556 от 21.05.2012, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 3.1 Договора в следующей редакции:

«3.1. Размер ежемесячной арендной платы за арендуемые Помещения, указанные в п. 2.1 настоящего Договора, составляет:

3.1.1. по 30 июня 2013 г. включительно 6 840 587, 50 рублей (шесть миллионов восемьсот сорок тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей 50 копеек), в том числе НДС 18% в размере 1 043 479, 45 рублей (один миллион сорок три тысячи четыреста семьдесят девять рублей 45 копеек);

3.1.2. с 1 июля 2013 г. по 31 мая 2014 г. включительно 6 923 297, 93 рублей (шесть миллионов девятьсот двадцать три тысячи двести девяносто семь рублей 93 копейки), в том числе НДС 18% в размере 1 056 096, 29 рублей (один миллион пятьдесят шесть тысяч девяносто шесть рублей 29 копеек);

3.1.3. с 1 июня 2014 г. по 31 мая 2015 г. включительно 7 615 627, 72 рублей (семь миллионов шестьсот пятнадцать тысяч шестьсот двадцать семь рублей 72 копейки), в том числе НДС 18% в размере 1 161 705, 93 рублей (один миллион сто шестьдесят одна тысяча семьсот пять рублей 93 копейки);

3.1.4. с 1 июня 2015 г. 8 377 190, 49 рублей (восемь миллионов триста семьдесят семь тысяч сто девяносто рублей 49 копеек), в том числе НДС 18% в размере 1 277 876, 52 рублей (один миллион двести семьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 52 копейки)».

2. Договор, включая все приложения и дополнительные соглашения к нему, подписанные до даты настоящего дополнительного соглашения, действует в части, не противоречащей настоящему дополнительному соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

«Арендодатель» **Закрытое акционерное общество «Желдорипотека»**	«Арендатор» **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**
Юридический адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 Почтовый адрес: 115088, г.Москва, ул. Угрешская, д. 2, стр. 33 ИНН 7708155798, КПП 770801001, ОГРН 1027739623988 ОКПО 56515986, ОКОНХ 69000 66000 83300, ОКТМО 45375000 ОКВЭД 70.12 Банковские реквизиты: ОАО Банк ВТБ, БИК 044525187 Р/с 40702810100030004169 К/с 30101810700000000187	Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 ИНН/КПП 7708503727/997650001 Административно-хозяйственное управление-филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12 Тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95 ИНН/КПП 7708503727/770802010 ОГРН 1037739877295 р/сч 40702810299993174018 в ОАО банк ВТБ БИК 044525187 к/сч 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
Генеральный директор ЗАО «Желдорипотека» **В.Л. Вотолевский**	**Первый заместитель директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги»** **В.Н. Кучеров**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация

25 ИЮЛ 2014

77-77-04/012/2014-09

ГОРОХОВА О.Л.

Пронумеровано,
прошито и скреплено печатью
2 листа

Генеральный директор
ЗАО «Железнодорожная ипотека»
В.Г. Вололевский

Первый заместитель директора
АХУ ОАО «РЖД»
В.Н. Кучеров

Дополнительное соглашение № 5
к ДОГОВОРУ № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 г.

г. Москва «09» октября 2014 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора Алексеева Евгения Викторовича, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»,** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления - филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № ЗД-1556 от 21.05.2012 г., с другой стороны,

именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 г. (далее – **Договор**), о нижеследующем:

1. В соответствии с записью регистрации №77-77-04/015/2014-764 от 14 августа 2014г., зарегистрированной в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, новым собственником нежилого помещения, общей площадью 3 219,1 (три тысячи двести девятнадцать целых одна десятая) кв.м., номера на поэтажном плане:
-этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28;
-этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27;
-этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30;
-этаж 9, помещение XXIV – комнаты с 1 по 42,
адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, кадастровый (условный) номер:77:04:0001005:5456, принадлежащего ранее Закрытому акционерному обществу «Желдорипотека», является Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77-АР № 449273, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 14 августа 2014 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

2. Договор, включая все приложения и дополнительные соглашения к нему, подписанные до даты настоящего дополнительного соглашения, действует в части, не противоречащей настоящему дополнительному соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Условия настоящего дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с даты получения **Арендодателем** Свидетельства о государственной регистрации права (бланк серии 77-АР 449273 от 14 августа 2014г.)

4. Первый абзац преамбулы Договора изложить в следующей редакции:

«Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора Алексеева Евгения Викторовича, действующей на основании Устава, с одной стороны»

5. Статью 13. «АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН» Договора изложить в следующей редакции:

Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель: **ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**	**Арендатор:** **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**
Юридический адрес: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2 **Адрес офиса/почтовый:** 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2 ИНН 7714227835 КПП 770101001 ОГРН 1027700574296 ОКПО 29329382 Филиал №7711 ВТБ24 (ЗАО) р/с 40702810500000007630 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России к/с 30101810800000000171 БИК 044525171	Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 ИНН /КПП: 7708503727/997650001 Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12 тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95 ИНН /КПП: 7708503727/770802010 ОГРН 1037739877295 р/сч 40702810299993174018 в ОАО Банк ВТБ г. Москва БИК 044525187 к/сч 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12,

ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1
85.32
ОКАТО 45286565000.

Генеральный директор

Первый заместитель директора Административно-хозяйственного управления - филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги»

_____/Е.В. Алексеев/
м.п.

_____ /В.Н. Кучеров/
м.п.

6. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3 (трёх) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Подписи Сторон:

Арендодатель:

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Юридический адрес:
105066, г. Москва, ул.
Новая Басманная, д. 29, стр. 2
Адрес офиса/почтовый:
105066, г. Москва, ул.
Новая Басманная, д. 29, стр. 2
ИНН 7714227835 КПП 770101001
ОГРН 1027700574296
ОКПО 29329382
Филиал №7711 ВТБ24 (ЗАО)
р/с 40702810500000007630
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Арендатор:

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»
Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН /КПП: 7708503727/997650001
Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95
ИНН /КПП: 7708503727/770802010
ОГРН 1037739877295
р/сч 40702810299993174018 в ОАО Банк ВТБ г. Москва
БИК 044525187
к/сч 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12,
ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1
85.32
ОКАТО 45286565000.

Генеральный директор

Первый заместитель директора Административно-хозяйственного управления - филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги»

_____/Е.В. Алексеев/
м.п.

_____ /В.Н. Кучеров/
м.п.

Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью
3 (три) листа

Первый заместитель директора
АХУ ОАО «РЖД» _____ В.Н. Кузнецов

Генеральный директор
ЗАО «О.Минск» _____ Е.В. Алексеев

Дополнительное соглашение №6
К Договору аренды нежилых помещений
№7144 от 24.07.2012 г.

г. Москва «21» 03 2017 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001 года, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, имеющее местонахождение по адресу: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739877295, имеющее местонахождение по адресу: 107174, г. Москва, ул. Новая Бассманная, д. 2, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Захарова Олега Николаевича, действующего на основании Доверенности № 438-Д от 11.07.2016 года, с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012 года, зарегистрированному Управлением Росреестра по Москве 21.09.2012 года, номер регистрации 77-77-04/100/2012-763 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 3.1.4 Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«3.1.4. с 01 июня 2015 года по 31 января 2017 года включительно – 8 377 190 (Восемь миллионов триста семьдесят темь тысяч сто девяносто) рублей 49 копеек, в том числе НДС 18% в размере 1 277 876 (Один миллион двести семьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей 52 копейки.».

2. Дополнить Договор пунктом 3.1.5. следующего содержания:
«3.1.5. Начиная с 01 февраля 2017 года размер ежемесячной Арендной платы за арендуемые Помещения состоит из постоянной и переменной частей.

Постоянная часть Арендной платы, рассчитывается исходя из ставки в размере **25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек за один квадратный метр в год с учетом НДС (18%) – 3 813 (Три тысячи восемьсот тринадцать) рублей 56 копеек**, и не включает в себя плату за коммунальные услуги.

Таким образом, размер ежемесячного платежа постоянной части арендной

платы по Договору, начиная с 01 февраля 2017 года принимается равным **6 706 458 (Шесть миллионов семьсот шесть тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей 33 копейки, в том числе НДС (18%) – 1 023 019 (Один миллион двадцать три тысячи девятнадцать) рублей 07 копеек.**

Начиная с 01 февраля 2018 года и не чаще 1 (одного) раза в год, постоянная часть арендной платы, может быть увеличена на величину индекса потребительских цен, опубликованному на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации, на календарный год, в котором производится индексация, но не более чем на 10%. Такое увеличение постоянной части арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке, на основании письменного уведомления Арендатора. При этом заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Переменная часть арендной платы составляет сумму всех затрат Арендодателя в целях обеспечения Помещений услугами водоснабжения, водоотведения, отопления, подачи электроэнергии. Арендатор предоставляет Арендодателю не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным, показатели счетчиков приборов учета (в случае их отсутствия расчет производится исходя из доли площади арендуемых помещений в здании). Переменная часть арендной платы определяется Арендодателем по итогам истекшего периода (месяца) на основании счетов и тарифов организации, предоставляющей соответствующие услуги и показаний приборов учета.».

3. Пункт 11.2 Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«11.2. **Арендодатель** вправе отказаться от исполнения **Договора** во внесудебном порядке посредством одностороннего отказа от исполнения **Договора** (п.1 ст. 450.1 ГК РФ), предоставив **Арендатору** письменное уведомление об одностороннем отказе. Договор будет считаться расторгнутым по правилам, предусмотренным ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации в дату, указанную в уведомлении об одностороннем отказе, но не менее чем через 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты направления Арендодателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Основанием для прекращения записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним будет являться заявление Арендодателя и доказательство уведомления Арендатора о состоявшемся отказе от Договора на основании ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Стороны особо оговорили, что при одностороннем отказе Арендодателя от его исполнения, предусмотренным настоящим пунктом Договора, применяется порядок прекращения Договора, как если бы он прекращался при немотивированном отказе Арендодателя от Договора.».

4. Стороны предпринимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации Дополнительного соглашения в следующем

порядке:

4.1. Арендатор уполномочивает Арендодателя и назначает его своим представителем для подачи Дополнительного соглашения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение) (далее – «регистрационный орган»), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Дополнительного соглашения от регистрационного органа;

4.2. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

4.3. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;

4.4. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию.

5. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

7. Действия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на правоотношение сторон до вступления его в силу с 01 февраля 2017 г., включительно.

8. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному – для Управления

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9. Реквизиты и подписи Сторон.

Арендатор: **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**	**Арендодатель:** **Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**
Юридический адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 ИНН /КПП: 7708503727 /997650001 Административно-хозяйственное управление - филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги» **Место нахождения:** 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12 тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95 ИНН/КПП: 7708503727/770802010 ОГРН 1037739877295 р/сч .407028 10299993174018 БИК 044525187 к/сч.30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ в г.Москва ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12, ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13	**Юридический адрес:** 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2 ИНН 7714227835 КПП 770101001 Код ОКПО 29329382 р/с 40702810900000114805 в ВТБ 24 (ПАО) к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 Тел. +7 (495) 660-70-30 ОКОПФ 12267, ОКПО 29329382, ОКОГУ 4210011, ОКФС 23, ОКВЭД 68.20.2, ОКАТО 45286555000, ОКТМО 45375000
Директор **АХУ ОАО «РЖД»** _____ О.Н. Захаров / (подпись) М.П.	**Генеральный директор** **ЗАО «ОЛМИНЕЯ»** _____ /Г.К.Королев/ (подпись) М.П.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатями
лист

ЗАНЕСЕНО В РЕЕСТР
Исп.

Начальник договорного отдела
АХУ ОАО «РЖД»
С.С.Галкин

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»				
№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора (инициатор)			
2	Технический контроль			
3	Контроль исполнения договора			
4	Финансовый контроль			
5	Главный бухгалтер/бухгалтер			
6	Юридический контроль			

Дополнительное соглашение №7
К Договору аренды нежилых помещений
№7144 от 24.07.2012 г.

г. Москва «28» октября 2018 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001 года, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, имеющее местонахождение по адресу: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739877295, имеющее местонахождение по адресу: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Скубака Владимира Михайловича, действующего на основании Доверенности № 1020-Д от 19 декабря 2017 г., с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012 года, зарегистрированному Управлением Росреестра по Москве 21.09.2012 года, номер регистрации 77-77-04/100/2012-763 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить пункт 3.1.Договора следующим содержанием:

«3.1.5. Начиная с 01 января 2019 года все денежные платежи, обязательства и расчеты, производимые согласно Договору, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) или любого другого налога, сбора или пошлины (далее – «Налоги и Сборы»), которыми облагаются или могут облагаться такие платежи. В связи с чем, при совершении какого-либо платежа, оплачиваемая сумма денежных средств увеличивается на величину Налогов и Сборов, которыми она облагается или может облагаться согласно правилам действующего законодательства РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ)».

1.1. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

1.2. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;

1.3. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию.

2. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

4. Действия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на правоотношение сторон до вступления его в силу с 28 октября 2018 г., включительно.

5. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6. Реквизиты и подписи Сторон.

Арендатор:
Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»

Юридический адрес:
107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН /КПП: 7708503727 /997650001
Административно-хозяйственное управление - филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
Место нахождения:
107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95
ИНН/КПП: 7708503727/770802010
ОГРН 1037739877295
р/сч .407028 10299993174018
БИК 044525187
к/сч.30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ в г.Москва
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12, ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13

Директор
АХУ ОАО «РЖД»

_____ /В.М. Скубак /
(подпись)
М.П.

Арендодатель:
Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»

Юридический адрес:
105066, г. Москва,
ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2
ИНН 7714227835
КПП 770101001
Код ОКПО 29329382
р/с 40702810900000114805
в ВТБ 24 (ПАО)
к/с 30101810100000000716
БИК 044525716
Тел. +7 (495) 660-70-30
ОКОПФ 12267, ОКПО 29329382, ОКОГУ 4210011, ОКФС 23, ОКВЭД 68.20.2,
ОКАТО 45286555000,
ОКТМО 45375000

Генеральный директор
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

_____ /Г.К.Королев/
(подпись)
М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации: 14 ФЕВ 2019
Номер регистрации: 77/003/2019-2
(Ф.И.О.)

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
2 (два) лист 2
Генеральный директор
ЗАО "Олминея"
Г.К. Королёв

ЗАНЕСЕНО В РЕЕСТР
Исп.

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»				
№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора (инициатор)			
2	Технический контроль			
3	Контроль исполнения договора			
4	Финансовый контроль			
5	Главный бухгалтер/бухгалтер			
6	Юридический контроль			

ДОГОВОР № 8155
аренды нежилых помещений

г. Москва «30» декабря 2013 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **генерального директора Песковой Евгении Викторовны**, действующей на основании Устава, с одной стороны

и **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Захарова Олега Николаевича, действующего на основании доверенности № 935-ДП от 24.12.2013г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор»), о нижеследующем:

Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем Договоре Стороны согласовали следующее толкование общепримеряемых терминов и выражений:

1.1. **«Договор»** – настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой помещений, заключенный Арендодателем и Арендатором, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.2. **«Стороны»** – субъекты гражданского оборота в значениях, указанных в преамбуле настоящего Договора.

1.3. **«Здание»** – объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, улица Новорязанская, дом 24,

1.4. **«Помещения» (Объект аренды)** – предназначенные для ведения Арендатором коммерческой деятельности нежилые помещения, расположенные в Здании и ограниченные внутренней поверхностью стен, потолочными перекрытиями и поверхностью пола. Данные, позволяющие

определенно установить передаваемые Арендатору в качестве Объекта аренды нежилые помещения, содержатся на Плане расположения помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

1.5. **«Места общего пользования» –** зоны общего пользования, включающие в себя холл первого этажа, лифты, т.д.

1.6. **«Неотделимые улучшения помещений»** – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые не могут быть отделены без вреда Помещениям. Таковыми, в частности являются: перепланировка, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка, демонтаж оборудования, составляющего принадлежность Помещений и т.п.

1.7. **«Отделимые улучшения помещений»** – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые могут быть отделены без вреда Помещениям.

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

1.9. **«Срок аренды» –** период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленными ему Помещениями в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.10. **«Акт приема-передачи» –** документ, подтверждающий факт передачи Помещений от одной Стороны другой.

1.11. **«Арендная плата» –** плата Арендатора Арендодателю за пользование арендуемыми Помещениями в течение установленного настоящим Договором срока аренды.

1.12. **«Состоянии shell-and-core»**, то есть планировка и отделка помещений отдельных собственников производится ими самостоятельно в соответствии с собственными потребностями.

1.13. **«Коммунальные услуги» –** комплекс услуг Арендодателя по обеспечению помещений Арендатора холодной водой, электроэнергией, горячей водой и теплом.

1.14. **«Эксплуатационные услуги»** – комплекс услуг по обслуживанию инженерных сетей, систем и оборудования в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора, а также по содержанию в чистоте и порядке помещений, переданных в аренду Арендатору.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, предоставить Арендатору за плату во временное пользование следующие нежилые помещения (далее – Помещения) для ведения коммерческой деятельности:

2.1.1.**Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1807,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение II, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2775 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 декабря 2013г. сделана запись регистрации № 77-77-12/006/2013-765

2.1.2.**Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1806,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2776 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 декабря 2013г. сделана запись регистрации № 77-77-12/073/2013-752

2.1.3.**Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1804,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2777 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 декабря 2013г. сделана запись регистрации № 77-77-12/073/2013-769.

Общие характеристики указаны в Акте приема-передачи (Приложение № 2 к Договору), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Общая площадь нежилых помещений составляет 5 419,3 (Пять тысяч четыреста девятнадцать целых 30/100) кв.м. Помещения выделены цветом на Плане расположения помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

2.2. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора сдаваемые в аренду Помещения не обременены никакими обязательствами и свободны от любых прав третьих лиц.

Смена собственника арендуемых Помещений, а также смена исполнительного органа Арендодателя не влечет расторжения настоящего Договора или изменения его условий.

2.3. Помещения передаются Арендатору в состоянии, отраженном в Акте приема-передачи (Приложение №2), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Размер арендной платы за арендуемые Помещения, указанные в п.2.1. настоящего Договора, составляет:

- нежилые помещения - 123 614 233,00 (Сто двадцать три миллиона шестьсот четырнадцать тысяч двести тридцать три 00/100) руб./год, кроме того НДС 22 250 561,94 руб. (Двадцать два миллиона двести пятьдесят тысяч пятьсот шестьдесят один 94/100), всего с НДС 145 864 794,94 руб./год (Сто сорок пять миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот девяносто четыре 94/100) или 22 810,00 (Двадцать две тысячи восемьсот десять 00/100) руб./кв.м./год, кроме того НДС 4 105,80 руб. (Четыре тысячи сто пять 80/100), всего с НДС 26 915,80 руб./кв.м./год (Двадцать шесть тысяч девятьсот пятнадцать 80/100) и не включает в себя плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

3.2. Размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, может изменяться в течение всего срока действия Договора, но не чаще одного раза в год, не более, чем на 10%, путем направления Арендодателем соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 30-ть дней до даты введения новой ставки и последующее заключение дополнительного соглашения.

3.3. Арендатор обязан ежемесячно оплачивать арендную плату, установленную в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора, за отчетный месяц в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, в размере 12 155 399,58 (Двенадцать миллионов сто пятьдесят пять тысяч триста девяносто девять 58/100) рублей, в т.ч. НДС 18% - 1 854 213,50 (Один миллион восемьсот пятьдесят четыре тысячи двести тринадцать 50/100) рублей, на основании выставленного счета.

Арендная плата за неполный календарный месяц оплачивается Арендатором в указанный в настоящем пункте срок в размере, пропорциональном количеству календарных дней, в течение которых Помещения находились в пользовании Арендатора.

3.4. Все расчеты по настоящему Договору производятся посредством перечисления соответствующих денежных сумм на расчетный счет получателя платежа.

3.5. Любой платеж по настоящему Договору считается произведенным Арендатором с даты списания суммы платежа с расчетного счета Арендатора.

Статья 4. СРОК ДОГОВОРА

4.1.Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует в течение 15 (пятнадцать) лет.
4.2.Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений.
4.3. Если Арендатор продолжает пользоваться Помещениями после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:
5.1.1. Без предварительного уведомления Арендатора в любое время суток входить в арендуемые Арендатором Помещения в присутствии представителя последнего, назначенного в соответствии с настоящим Договором, в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности и/или сохранности Помещений, прилегающих к ним помещений и Мест общего пользования, а также Зданию в целом.
5.1.2. Без ущемления коммерческой деятельности Арендатора и с предварительным согласованием с Арендатором, на беспрепятственный доступ в Помещения с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещениями в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, а также для показа его потенциальным арендаторам в случае, если до истечения срока аренды осталось не более 2 (двух) месяцев.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Пользования Местами общего пользования совместно с Арендодателем и иными арендаторами, в соответствии с их целевым назначением.
5.2.2. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемые Помещения в субаренду. При этом в случаях сдачи Помещений в субаренду ответственным лицом за переданные в субаренду Помещения перед Арендодателем является Арендатор.
5.2.3. Застраховать свое имущество, находящееся в арендуемых Помещениях.
5.2.4. Пользоваться арендуемыми Помещениями 24 (двадцать четыре) часа в сутки ежедневно, на протяжении всего срока аренды, при условии соблюдения п. 5.4 настоящего Договора.

5.3. Арендодатель обязан:

5.3.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

5.3.2. В течение срока аренды на площадях общего пользования принимать меры для обеспечения нормального функционирования всех систем жизнеобеспечения Здания до границ арендуемых помещений – систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, вентиляции и кондиционирования, водоотведения и канализации, кроме противопожарной систем.

5.3.3. Немедленно информировать Арендатора о ставших известных Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, могущих оказать непосредственное воздействие на использование арендуемых Помещений по назначению.

5.3.4. Определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в письменном виде или вывесить указанную информацию в общедоступном месте в Здании и организовать вывоз мусора.

5.3.5. Не позднее 2 (второго) числа каждого месяца следующего за отчетным, предоставлять Арендатору подписанный акт сдачи-приемки оказанных услуг. Выставлять счет-фактуру не позднее 5 календарных дней, считая со дня оказания услуг, а за декабрь отчетного года в течение 3 первых рабочих дней следующего года. При оформлении счетов-фактур указывать следующие данные:

Покупатель: Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», Адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 ИНН/КПП 7708503727/997650001.

Предоставлять Арендатору по запросу копии документов, подтверждающих право должностных лиц на подписание счетов-фактур конкретными лицами.

5.3.6. Предоставлять Арендатору информацию об изменениях в составе его владельцев, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Арендодателя не позднее чем через 5 календарных дней после таких изменений.

5.3.7. «Арендодатель обязан обеспечить работу всех противопожарных систем здания (АПС, СОУЭЛ, пожаротушение, дымоудаление), включая функционирование данных систем в зоне арендуемых помещений».

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Принять у Арендодателя Помещения по Акту приема-передачи.

5.4.2. Использовать Помещения исключительно в соответствии с целевым назначением - в качестве офиса.

5.4.3. Своевременно оплачивать арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.4.4. Не вести без согласия Арендодателя деятельность в общественных зонах, на прилегающих к арендуемым Помещениям площадях Здания, а также не хранить предметы и имущество в служебных и эвакуационных коридорах Здания.

5.4.5. Не производить никаких перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых Помещений без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

5.4.6. При наличии в арендуемых Помещениях или прохождении через него транзитных инженерных коммуникаций – обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ к ним уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток.

5.4.7. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях арендуемых Помещений или Здания;

5.4.8. При расторжении или ином прекращении по любым основаниям настоящего Договора Арендатор обязан не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора:

а) освободить Помещения и передать их Арендодателю в том состоянии, в котором он их получил (с учетом выполненной арендатором перепланировки, согласованной собственником, и выполненных арендатором неотделимых улучшений арендуемых помещений);

б) вывезти из Помещений все свое имущество и отделимые улучшения;

в) передать Арендодателю арендуемые Помещения по Акту сдачи-приемки;

г) провести все взаиморасчеты с Арендодателем по настоящему Договору.

Обязанность Арендатора освободить Помещения включает также обязанность удалить из Помещения все расположенные в нем предметы, включая все отделимые улучшения, если они не принадлежат Арендодателю. В случае невыполнения Арендатором этой обязанности Арендодатель вправе удалить такие предметы за счет Арендатора. На Арендодателе не лежит обязанность по их хранению.

5.4.9. Выполнять установленные Арендодателем инструкции и правила эксплуатации и пользования Помещениями, местами общего пользования и общественными зонами Здания, а также иные правила, существующие на территории Здания (включая установленные «Правила повседневного пользования помещениями в деловом центре».)

5.4.10. В течение 3 (трех) дней с момента вступления в силу настоящего Договора назначить и сообщить Арендодателю письменно контактную информацию об уполномоченном на представление интересов Арендатора лице.

5.4.11. Не доставлять в арендуемые Помещения и не допускать нахождения и/или хранения в Помещениях никакого оружия, боеприпасов, взрывчатых веществ, радиоактивных или опасных материалов, наркотиков, а также любых иных предметов или материалов, которые могут быть опасны для жизни, здоровья или окружающей среды.

5.4.12. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя не передавать арендуемые Помещения другим лицам во владение и/или пользование, не предоставлять право пользования ими, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (субаренда), а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, вклада в простое товарищество и не распоряжаться Помещениями иным образом, а также не указывать адрес, как Помещений, так и Здания, в качестве места нахождения в учредительных документах Арендатора.

5.4.13. В течение 5 (пяти) рабочих дней оплачивать коммунальные платежи в соответствии с полученными от Арендодателя счетами на оплату посредством перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.4.14. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования арендуемых Помещений.

5.4.15. Обеспечить защиту своих работников, работающих в арендуемых Помещениях, от воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций.

5.4.16. Устанавливать в арендуемых Помещениях тяжелые предметы и оборудование с письменного согласия Арендодателя в соответствии с допустимыми предельными нагрузками этажных перекрытий.

5.4.17. Устранить за свой счет повреждения арендуемых Помещений, возникшие вследствие установки или использования оборудования Арендатора.

5.4.18. Не производить пожароопасных работ в арендуемых Помещениях без письменного разрешения Арендодателя.

5.4.19. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов Здания, арендуемых Помещений и Мест общего пользования.

5.4.20. Передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении неотделимые улучшения. Стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

5.4.21. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование.

5.4.22. Назначить лицо, ответственное за электрохозяйство, и лицо, ответственное за противопожарное состояние Помещений сдаваемых в аренду.

5.4.23. Арендатор несет ответственность за соблюдение противопожарных норм и правил внутри помещений.

5.4.24. Оформить договор на оказание эксплуатационных услуг, указанных в п. 1.14. настоящего Договора.
5.4.25. В течение двух календарных дней со дня получения акта-приемки оказанных услуг вернуть арендодателю подписанный акт-сдачи приемки.

Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ. РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Арендатор в течение срока аренды вправе только с предварительного письменного разрешения Арендодателя производить в арендуемых Помещениях неотделимые улучшения. В случае обнаружения Арендодателем не согласованных с ним перепланировок, переоборудования самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, изменяющих первоначальный вид Помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещения приведены в первоначальное состояние за счет средств Арендатора в указанные Арендодателем сроки.
6.2. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения согласованных неотделимых улучшений и изменений, произведенных Арендатором в арендуемых Помещениях. Мобильные перегородки, установленные в арендуемых Помещениях, являются отделимыми улучшениями и признаются собственностью Арендатора. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан демонтировать указанные перегородки и вправе распоряжаться ими по своему усмотрению.
6.3. Внеплановый ремонт арендуемых Помещений, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, или какие-либо дополнительные работы, вызванные действиями Арендатора, выполняются силами и средствами Арендатора и компенсации Арендодателем не подлежат, либо, в случае отказа Арендатора от выполнения указанных действий, выполняются Арендодателем за счет средств Арендатора.
6.4. Арендодатель своими силами и за свой счет принимает меры по устранению повреждений Помещений и Здания, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, в случае если такие повреждения возникли по вине Арендодателя.
6.5. Обязанность по принятию мер, указанных в п.6.4. настоящего Договора, возникает у Арендодателя в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Арендатора, содержащего документы, подтверждающие причинную связь между возникшими повреждениями и виновными действиями Арендодателя. Повреждения устраняются Арендодателем в разумные сроки, оговоренные Сторонами в соответствующем акте, подписанном уполномоченными представителями Сторон.

Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

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

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

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

8.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки арендуемых Помещений, которые были оговорены Арендодателем, либо явные

недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре арендуемых Помещений и зафиксированы в Акте приема-передачи.
8.4. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за недостатки, которые возникли до даты передачи Помещений по акту приема-передачи Арендатору, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при их передаче по акту приема-передачи.
8.5. В отношении имущества Арендатора и/или любых устранимых или отделимых улучшений, которые не устраняются Арендатором по истечении срока аренды, Арендодатель вправе самостоятельно удалить за счет средств Арендатора такое имущество или отделимые улучшения полностью или частично любым образом по выбору Арендодателя, не отвечая перед Арендатором за какую-либо их утрату.
8.6. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки Арендатора, возникшие в связи с:
а) предоставлением любых телекоммуникационных услуг;
б) любой упущенной выгодой или иными косвенными убытками Арендатора, вызванными действиями (бездействием) третьих лиц, понесенными по причине, не связанной с виновными действиями (бездействием) Арендодателя.
8.7. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.
8.8. Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ за нарушение правил пожарной безопасности, правил техники безопасности и требований экологической безопасности при эксплуатации Помещений.
8.9. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Помещений с момента принятия их от Арендодателя по Акту приема-передачи и до момента возврата их Арендодателю по Акту приема-передачи.

Статья 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением, прекращением настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров.
9.2. При невозможности рассмотрения споров путем переговоров, они рассматриваются арбитражным судом г. Москвы.
9.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации. В случае противоречия условий настоящего Договора положениям законов и иных правовых актов, подлежит применению закон или иной правовой акт.

Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст настоящего Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по настоящему Договору – конфиденциальной информацией (а в пределах допускаемых действующим законодательством – коммерческой тайной) другой Стороны.
10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать (делать доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой Стороны, к которой она получила доступ при заключении и в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору. Исключением являются случаи наличия у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев, когда другая Сторона в письменной форме даст согласие на предоставление конфиденциальной информации, определяемой в соответствии с п. 10.1. настоящего Договора третьим лицам.
10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия настоящего Договора и в течение 3 (трех) лет после прекращения действия Договора, если не будет оговорено иное.
10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой Стороне в полном объеме все убытки, причиненные последней разглашением ее конфиденциальной информации в нарушение п.п. 10.1. и 10.2. настоящего Договора.

Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор, кроме оснований, предусмотренных в нем, может быть расторгнут до истечения срока его действия по соглашению Сторон, по решению суда или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
11.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в том числе, в случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями настоящего Договора, путем направления Арендатору соответствующего письменного уведомления за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора. Существенными нарушениями настоящего Договора Сторонами признаются следующие случаи:

- неуплата или просрочка Арендатором платежей по настоящему Договору в сроки, установленные статьей 3 настоящего Договора, в течение 2 месяцев независимо от их последующего внесения;
- использование Помещений не по целевому назначению;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Помещений, инженерного оборудования или прилегающих территорий;
- невыполнение Арендатором какой-либо из обязанностей, предусмотренных п.п. 5.4.5-5.4.7, 5.4.17-5.4.21, настоящего Договора.

11.3. При прекращении настоящего Договора, за 14 (четырнадцать) дней до прекращения его действия (по окончании срока или досрочно) Арендодатель и Арендатор составляют и подписывают двухсторонний акт сверки расчетов, фиксирующий состояние взаиморасчетов Сторон.
В случае если сальдо является положительным для Арендатора, Арендодатель возвращает Арендатору излишне уплаченные денежные средства.
В случае если сальдо является положительным для Арендодателя, Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта сверки расчетов оплачивает Арендодателю имеющуюся задолженность.
11.4. В случае расторжения настоящего Договора на период, который оплачен Арендатором, соответствующая сумма арендной платы возвращается Арендатору в течение 5 рабочих дней с момента подписания Сторонами акта сверки расчетов.
11.5. Расторжение Договора, а также истечение срока его действия не освобождают Арендатора от обязанностей погасить все задолженности по арендной плате, выплатить неустойку и возместить ущерб, причиненный Помещению.

Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.
12.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.
В случае изменения места нахождения или почтового адреса Сторона обязана в течение 3 (трех) дней направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.
12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон за исключением случая, предусмотренного п.3.2 настоящего Договора.
12.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управления Росреестра по Москве. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

12.5. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель:

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Юридический адрес:
105066, г. Москва,
ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2

Адрес офиса/почтовый:
105066, г. Москва,
ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2
ИНН 7714227835 КПП 770101001
Код ОКПО 29329382
р/с 40702810500000007630
в филиал № 7711 ВТБ 24 (ЗАО)
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

_____ **Е.В. Пескова**

М.П.

Арендатор:

ОАО «Российские железные дороги»

Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН /КПП: 7708503727/997650001
Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95
ИНН /КПП: 7708503727/770802010
ОГРН 1037739877295
р/сч. 40702810299993174018
БИК 044525187
к/сч.30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ в г.Москва
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12,
ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1 85.32
ОКАТО 45286565000.

Директор
Административно-хозяйственного управления - филиала ОАО «РЖД»

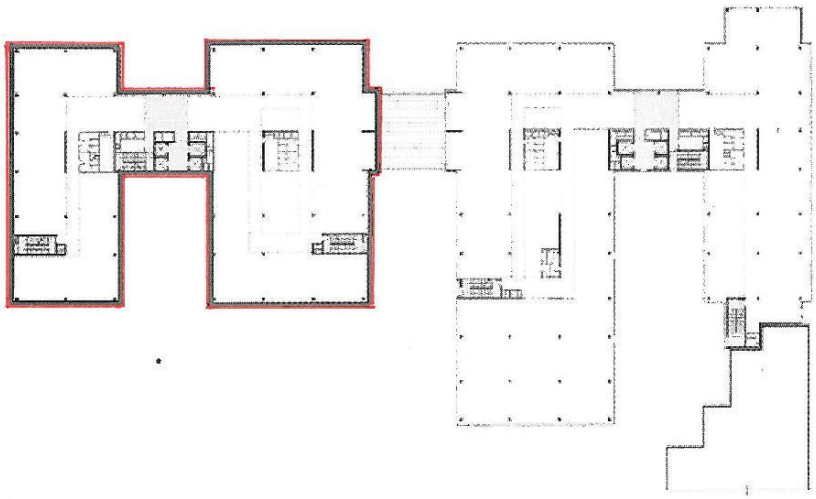
_____ **/О.Н. Захаров/**

М.П.

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
«30» декабря 2013 г.

План расположения помещений

План типового этажа (2-4 этаж):



*(красным выделен предлагаемый блок типового этажа).

Приложение № 2

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ
в Здании делового центра по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д.24

г. Москва «11» декабря 2013 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора Песковой Евгении Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Захарова Олега Николаевича, действующего на основании доверенности № 935-ДП от 24.12.2013г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий Акт приема-передачи помещений (далее – Акт) о нижеследующем:

1. В момент подписания настоящего Акта Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие Помещения, находящиеся в Здании:

Этаж	**Кадастровый номер помещения**	**Площадь нежилых помещений (кв. м.)**	**Назначение помещения**
Второй	77:01:0003018:2775	1807,8	офисное помещение
Третий	77:01:0003018:2776	1806,6	офисное помещение
Четвертый	77:01:0003018:2777	1 804,9	офисное помещение

Общая площадь предоставляемых нежилых помещений – **5 419,3** (Пять тысяч четыреста девятнадцать, три десятых) кв. м.

2. Стороны произвели осмотр надземных нежилых помещений и настоящим актом зафиксировали их состояние:

А. Полы – бетонные без стяжки и напольного покрытия.

Б. Стены – «черновая» отделка.

В. Потолки – бетонные.

Г. Оконные заполнения – стеклопакеты.

Д. Инженерные системы:

- система спринклерного пожаротушения – в рабочем состоянии;
- система автоматической противопожарной сигнализации – в рабочем состоянии;
- пожарный водопровод – в рабочем состоянии, противопожарные шкафы в комплекте с рукавами – 30 шт.;
- система отопления – в рабочем состоянии;
- система вентиляции – в рабочем состоянии с магистральным воздуховодом;
- система холодоснабжения – в рабочем состоянии до границ арендуемых помещений;
- система водоснабжения и канализации – в рабочем состоянии с установленными счетчиками воды на горячее и холодное водоснабжение.

Е. Помещения обеспечены следующими видами энергоресурсов:

- электроэнергия - 266,8 кВт;
- подача воздуха - 8 940 куб.м./час;
- вытяжка воздуха – 4 749 куб.м/час;
- тепловая энергия – 207 451 Вт;
- холодоснабжение – 531 КВт.

3. На момент передачи Арендодателем Арендатору Помещения, системы и оборудование не имеют дефектов, трещин, иных повреждений, препятствующих их использованию.

4. Настоящим Арендатор подтверждает Арендодателю соответствие Помещений условиям Договора.

5. Арендатор не имеет к Арендодателю претензий, касающихся состояния передаваемых Помещений.

6. Обязательства Сторон по приемке-передаче Помещений исполнены полностью.

7. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, один - Арендодателю, один – Арендатору, один для Управления Росреестра по Москве.

От Арендодателя: /Пескова Е.В./

От Арендатора: /Захаров О.Н./

В настоящем пакете документов
прошито и скреплено печатью
17 листов.

Генеральный директор
Пескова Е.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрации документа 77
Произведена регистрация
16 АВГ. 2014
Дата регистрации 21.08.2014 г. 987
Номер регистрации
Регистратор
(ФИО)

Дополнительное соглашение № 1
к ДОГОВОРУ аренды нежилых помещений
№ 8155 от 30.12.2013г.

г. Москва «06» августа 2014 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **генерального директора Песковой Евгении Викторовны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Захарова Олега Николаевича, действующего на основании доверенности № 506-ДП от 01.08.2014г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ аренды нежилых помещений № 8155 от 30 декабря 2013 г. (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Изложить п. 3.1 Договора в следующей редакции:
«3.1. Размер арендной платы за арендуемые Помещения, указанные в п.2.1. настоящего Договора, составляет:
3.1.1. по 31.12.2014г. включительно - нежилые помещения – 123 614 233,00 (Сто двадцать три миллиона шестьсот четырнадцать тысяч двести тридцать три) руб. 00 коп. в год, кроме того НДС (18%) 22 250 561,94 (Двадцать два миллиона двести пятьдесят тысяч пятьсот шестьдесят один) руб. 94 коп., всего с НДС (18%) 145 864 794,94 (Сто сорок пять миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот девяносто четыре) руб. 94 коп. в год или 22 810,00 (Двадцать две тысячи восемьсот десять) руб. 00 коп. кв.м./год, кроме того НДС (18%) 4 105,80 (Четыре тысячи сто пять) руб.80 коп., всего с НДС (18%) 26 915,80 (Двадцать шесть тысяч девятьсот пятнадцать) руб. 80 коп., кв.м./год и не включает в себя плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

1

3.1.2. с 01.01.2015г. по 31.12.2015 г. включительно - нежилые помещения – 135 975 656,30 (Сто тридцать пять миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят шесть) руб.30 коп., в год, кроме того НДС (18%) 24 475 618,13 (Двадцать четыре миллиона четыреста семьдесят пять тысяч шестьсот восемнадцать) руб.13 коп., всего с НДС (18%) 160 451 274,43 (Сто шестьдесят миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча двести семьдесят четыре) руб.43 коп., в год или 25 091,00 (Двадцать пять тысяч девяносто один) руб. 00 коп., кв.м./год, кроме того НДС (18%) 4 516,38 (Четыре тысячи пятьсот шестнадцать) руб. 38 коп., всего с НДС (18%) 29 607,38 (Двадцать девять тысяч шестьсот семь) руб. 38 коп., /кв.м./год и не включает в себя плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

3.1.3 с 01.01.2016г. по 31.12.2016 г. включительно - нежилые помещения – 149 573 221,93 (Сто сорок девять миллионов пятьсот семьдесят три тысячи двести двадцать один) руб.93 коп., в год, кроме того НДС (18%) 26 923 179,95 (Двадцать шесть миллионов девятьсот двадцать три тысячи сто семьдесят девять) руб.95 коп., всего с НДС (18%) 176 496 401,88 (Сто семьдесят шесть миллионов четыреста девяносто шесть тысяча четыреста один) руб. 88 коп., в год или 27 600,10 (Двадцать семь тысяч шестьсот) руб. 10 коп.,/кв.м./год, кроме того НДС (18%) 4 968,02 (Четыре тысячи девятьсот шестьдесят восемь) руб.02 коп., всего с НДС (18%) 32 568,12 (Тридцать две тысячи пятьсот шестьдесят восемь 12/100) руб. 12 коп., кв.м./год и не включает в себя плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

3.1.4. начиная с 01.01.2017 г. и каждый следующий календарный год размер арендной платы, включающей НДС (18%), увеличивается первого числа первого месяца очередного календарного года на 5% по сравнению с арендной платой, включающей НДС и определенной на основании п. 3.1 настоящего Договора для предыдущего календарного года. При этом заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется».

2. Добавить п. 5.3.9. следующей редакции:

«5.3.9. Арендодатель обязуется предоставлять корректировочные счета-фактуры без формирования исправительных экземпляров к ранее предъявленным ОАО «РЖД» счетам-фактурам в случаях изменения стоимости приобретаемых АХУ ОАО «РЖД» услуг не зависимо от причин таких изменений.»

3. Договор, включая все приложения и дополнительные соглашения к нему, подписанные до даты настоящего дополнительного соглашения, действует в части, не противоречащей настоящему дополнительному соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель:

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Юридический адрес:
105066, г. Москва, ул.
Новая Басманная, д. 29, стр. 2
Адрес офиса/почтовый:
105066, г. Москва, ул.
Новая Басманная, д. 29, стр. 2
ИНН 7714227835 КПП 770101001
ОГРН 1027700574296
ОКПО 29329382
Филиал №7711 ВТБ24 (ЗАО)
р/с 40702810500000007630
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

Е.В. Пескова

м.п.

Арендатор:

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»

Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН /КПП: 7708503727/997650001
Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95
ИНН /КПП: 7708503727/770802010
ОГРН 1037739877295
р/сч 40702810299993174018 в ОАО Банк ВТБ г. Москва
БИК 044525187
к/сч 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12,
ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1 85.32
ОКАТО 45286565000.

Директор АХУ ОАО «РЖД»

/О.Н. Захаров/

м.п.

Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено
печатью
_____ листа (ов)

Директор
АХУ ОАО

О.Н.Захаров

Генеральный директор
ЗАО «

Е.В.Пескова

Начальник договорного отдела
АХУ ОАО
С.С.Галкин

8843

Дополнительное соглашение №2
К Договору аренды нежилых помещений
№8155 от 30.12.2013 г.

г. Москва «31» 03 2017 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001 года, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, имеющее местонахождение по адресу: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739877295, имеющее местонахождение по адресу: 107174, г. Москва, ул. Новая Бассманная, д. 2, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Захарова Олега Николаевича, действующего на основании Доверенности №269-Дг от 15 марта 2017 года, с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений № 8155 от 30.12.2013 года, зарегистрированному Управлением Росреестра по Москве 27.02.2014 года, номер регистрации 77-77-11/001/2014-117 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 3.1.4 Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«3.1.4. С 01 января 2017 года по 31 января 2017 года включительно – 15 443 435 (Пятнадцать миллионов четыреста сорок три тысячи четыреста тридцать пять) рублей 16 копеек, в том числе НДС 18% в размере 2 355 778 (Два миллиона триста пятьдесят пять тысяч семьсот семьдесят восемь) рублей 24 копейки.

С 01.02.2017 года по 31.01.2018 года включительно – 135 482 499 (Сто тридцать пять миллионов четыреста восемьдесят две тысячи четыреста девяносто девять) рублей 96 копеек в год, в том числе НДС (18%) - 20 666 822 (Двадцать миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч восемьсот двадцать два) рубля 03 копейки, и не включает в себя плату за коммунальные и эксплуатационные услуги. Арендная плата рассчитывается, исходя из ставки в размере **25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей за один квадратный метр в год с учетом НДС – 3 813 (Три тысячи восемьсот тринадцать) рублей 56 копеек**, включая плату за

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Москве
ПОСТАНОВЛЕНИЯ
4 МАЙ 2017
ЕМПРЮК М.В.
(ФИО)

эксплуатационные расходы Арендодателя на содержание систем жизнеобеспечения Мест общего пользования, обслуживание и эксплуатацию прилегающей территории.».

2. Пункт 3.2. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«Начиная с 01.02.2018 года и каждый следующий календарный год, не чаще 1 (одного) раза в год, размер арендной платы с НДС, может быть увеличен на величину индекса потребительских цен, опубликованному на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации, на календарный год, в котором производится индексация, но не более чем на 10%. Такое увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке на основании письменного уведомления Арендатора. При этом заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.».

3. Пункт 11.2 Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«11.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке посредством одностороннего отказа от исполнения Договора (п.1 ст. 450.1 ГК РФ), предоставив Арендатору письменное уведомление об одностороннем отказе. Договор будет считаться расторгнутым по правилам, предусмотренным ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации в дату, указанную в уведомлении об одностороннем отказе, но не менее чем через 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты направления Арендодателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Основанием для прекращения записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним будет являться заявление Арендодателя и доказательство уведомления Арендатора о состоявшемся отказе от Договора на основании ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Стороны особо оговорили, что при одностороннем отказе Арендодателя от его исполнения, предусмотренным настоящим пунктом Договора, применяется порядок прекращения Договора, как если бы он прекращался при немотивированном отказе Арендодателя от Договора.».

4. Стороны предпринимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации Дополнительного соглашения в следующем порядке:

4.1. Арендатор уполномочивает Арендодателя и назначает его своим представителем для подачи Дополнительного соглашения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение)

(далее – «регистрационный орган»), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Дополнительного соглашения от регистрационного органа;

4.2. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

4.3. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;

4.4. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию.

5. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

7. Действие настоящего Дополнительного соглашения распространяется на правоотношения сторон, возникшие до вступления его в силу с 01 февраля 2017 г., включительно.

8. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9. Реквизиты и подписи Сторон.

Арендатор:
Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»
Юридический адрес:
107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН /КПП: 7708503727 /997650001
Административно-хозяйственное управление - филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
Место нахождения:
107228, г. Москва, ул . Новорязанская, д. 12
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95
ИНН/КПП: 7708503727/770802010
ОГРН 1037739877295
р/сч .407028 10299993174018
БИК 044525187
к/сч.30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ в г.Москва
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091,
ОКФС 12, ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13

Директор
АХУ ОАО «РЖД»

_____ /О.Н.Захаров/
(подпись)
М.П.

Арендодатель:
Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»
Юридический адрес:
105066, г. Москва,
ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2
ИНН 7714227835
КПП 770101001
Код ОКПО 29329382
р/с 40702810900000114805
в ВТБ 24 (ПАО)
к/с 30101810100000000716
БИК 044525716
Тел. +7 (495) 660-70-30
ОКОПФ 12267, ОКПО 29329382,
ОКОГУ 4210011, ОКФС 23,
ОКВЭД 68.20.2,
ОКАТО 45286555000,
ОКТМО 45375000

Генеральный директор
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

_____ /Г.К.Королев/
(подпись)
М.П.

Начальник договорного отдела
АХУ ОАО «РЖД»
С.С.Галкин

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»				
№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора (инициатор)			
2	Технический контроль			
3	Контроль исполнения договора			
4	Финансовый контроль			
5	Главный бухгалтер/бухгалтер			
6	Юридический контроль			

Дополнительное соглашение №3
К Договору аренды нежилых помещений
№8155 от 30.12.2013 г.

г. Москва « 28» октября 2017 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001 года, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, имеющее местонахождение по адресу: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739877295, имеющее местонахождение по адресу: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Скубака Владимира Михайловича, действующего на основании Доверенности № 1020-Д от 19 декабря 2017 г., с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений № 8155 от 30.12.2013 года, зарегистрированному Управлением Росреестра по Москве 27.02.2014 года, номер регистрации 77-77-11/001/2014-117 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить пункт 3.1. Договора следующим содержанием:

«3.1. с 01.01.2019 г. все денежные платежи, обязательства и расчеты, производимые согласно Договору, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) или любого другого налога, сбора или пошлины (далее – «Налоги и Сборы»), которыми облагаются или могут облагаться такие платежи. В связи с чем, при совершении какого-либо платежа, оплачиваемая сумма денежных средств увеличивается на величину Налогов и Сборов, которыми она облагается или может облагаться согласно правилам действующего законодательства РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ)».

1.1. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

1.2. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;

1.3. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию.

2. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской

Федерации.

3. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

4. Действия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на правоотношение сторон до вступления его в силу с 28 октября 2018 г., включительно.

5. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6. Реквизиты и подписи Сторон.

Арендатор:
Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»
Юридический адрес:
107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН /КПП: 7708503727 /997650001
Административно-хозяйственное управление - филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
Место нахождения:
107228, г. Москва, ул . Новорязанская, д. 12
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95
ИНН/КПП: 7708503727/770802010
ОГРН 1037739877295
р/сч .407028 10299993174018
БИК 044525187
к/сч.30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ в г.Москва
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12, ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13

Директор
АХУ ОАО «РЖД»

_____/В.М. Скубак/
(подпись)
М.П.

Арендодатель:
Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»
Юридический адрес:
105066, г. Москва,
ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2
ИНН 7714227835
КПП 770101001
Код ОКПО 29329382
р/с 40702810900000114805
в ВТБ 24 (ПАО)
к/с 30101810100000000716
БИК 044525716
Тел. +7 (495) 660-70-30
ОКОПФ 12267, ОКПО 29329382, ОКОГУ 4210011, ОКФС 23, ОКВЭД 68.20.2,
ОКАТО 45286555000,
ОКТМО 45375000

Генеральный директор
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

_____/Г.К.Королев/
(подпись)
М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация
Ограничения
Дата регистрации 14 ФЕВ 2019
Номер регистрации 77:01:0003018:2775-77/011/2019-7
Государственная регистрация осуществлена
Государственный регистратор
А.Е. САХАРОВ
(Ф.И.О.)

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
2 (два) лист
Генеральный директор
ЗАО "Олминея"
Г.К. Королёв

ЗАНЕСЕНО В РЕЕСТР
Исп.

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»			
№	Должность	Ф.И.О.	Подпись / Дата
1	Менеджер договора (инициатор)		
2	Технический контроль		
3	Контроль исполнения договора		
4	Финансовый контроль		
5	Главный бухгалтер/бухгалтер		
6	Юридический контроль		

ДОГОВОР № 8654
аренды нежилых помещений

г. Москва «09» сентября 2014 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **генерального директора Песковой Евгении Викторовны**, действующей на основании Устава, с одной стороны

и **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № 3Д-1556 от 21.05.2012г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор»), о нижеследующем:

Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем Договоре Стороны согласовали следующее толкование общепринятых терминов и выражений:

1.1. **«Договор»** – настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой помещений, заключенный Арендодателем и Арендатором, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.2. **«Стороны»** – субъекты гражданского оборота в значениях, указанных в преамбуле настоящего Договора.

1.3. **«Здание»** – объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, улица Новорязанская, дом 24.

1.4. **«Помещения» (Объект аренды)** – в составе одной или нескольких комнат, предназначенные для ведения Арендатором коммерческой деятельности нежилые помещения, расположенные в подвале Здания и ограниченные внутренней поверхностью стен, потолочными перекрытиями и поверхностью пола. Данные, позволяющие определенно установить передаваемые Арендатору в качестве Объекта аренды нежилые помещения, содержатся на Плане расположения помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

1.5. **«Места общего пользования»** – зоны общего пользования, включающие в себя холл первого этажа, лифты, т.д.

1.6. **«Неотделимые улучшения помещений»** – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые не могут быть отделены без вреда Помещениям. Таковыми, в частности являются:

перепланировка, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка, демонтаж оборудования, составляющего принадлежность Помещений и т.п.

1.7. **«Отделимые улучшения помещений»** – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые могут быть отделены без вреда Помещениям.

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

1.9. **«Срок аренды»** – период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленными ему Помещениями в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.10. **«Акт приема-передачи»** – документ, подтверждающий факт передачи Помещений от одной Стороны другой.

1.11. **«Арендная плата»** – плата Арендатора Арендодателю за пользование арендуемыми Помещениями в течение установленного настоящим Договором срока аренды.

1.12. **«Состоянии shell-and-core»**, то есть планировка и отделка помещений отдельных собственников производится ими самостоятельно в соответствии с собственными потребностями.

1.13. **«Коммунальные услуги»** – комплекс услуг Арендодателя по обеспечению помещений Арендатора холодной водой, электроэнергией, горячей водой и теплом.

1.14. **«Эксплуатационные услуги»** – комплекс услуг по обслуживанию инженерных сетей, систем и оборудования в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора, а также по содержанию в чистоте и порядке помещений, переданных в аренду Арендатору.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, предоставить Арендатору за плату во временное пользование следующие нежилые помещения (далее – Помещения) для ведения коммерческой деятельности, в т.ч. для парковки автотранспортных средств Арендатора.

2.1.1. **Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,6 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 150, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4180 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-440.

2.1.2.**Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4190 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-431.

2.1.3.**Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 280, 282, 284, с 286 по 288, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4181 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-392.

2.1.4.**Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 155, 159, 162, с 165 по 167, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4178 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-444.

2.1.5.**Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 156, 160, 163, 168, 170, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4182 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-438.

2.1.6.**Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 77,6 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4202 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-432.

2.1.7.**Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,3 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 157, 158,

161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4197 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-436.

2.1.8.**Вид права Арендодателя:** Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 198, 200, 202, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4192 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-419.

Общие характеристики указаны в Акте приема-передачи (Приложение № 2 к Договору), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.
Общая площадь нежилых помещений составляет 705,3 (Семьсот пять целых 30/100) кв.м. Помещения выделены цветом на Плане расположения помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

2.2. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора сдаваемые в аренду Помещения не обременены никакими обязательствами и свободны от любых прав третьих лиц.
Смена собственника арендуемых Помещений, а также смена исполнительного органа Арендодателя не влечет расторжения настоящего Договора или изменения его условий.
2.3. Помещения передаются Арендатору в состоянии, отраженном в Акте приема-передачи (Приложение №2), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Размер арендной платы за арендуемые Помещения, указанные в п.2.1. настоящего Договора, составляет:

3.1.1. 6 842 880,00 (Шесть миллионов восемьсот сорок две тысячи восемьсот восемьдесят рублей) в год, кроме того НДС 18% - 1 231 718,40 (Один миллион двести тридцать одна тысяча семьсот восемнадцать рублей 40 копеек), всего с НДС 8 074 598,40 руб. в год (Восемь миллионов семьдесят четыре тысячи пятьсот девяносто восемь рублей 40 копеек) руб., а именно:

126 720,00 (Сто двадцать шесть тысяч семьсот двадцать рублей) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год, кроме того НДС 18%_- 22 809,60 (Двадцать две тысячи восемьсот девять рублей 60 копеек), всего с НДС 149 529,60 (Сто сорок девять тысяч пятьсот двадцать девять рублей 60 копеек) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год и не включает в себя плату за Коммунальные и Эксплуатационные услуги.

3.1.2. с 01.01.2015г. по 31.12.2015 г. включительно – 7 527 168,00 (Семь миллионов пятьсот двадцать семь тысяч сто шестьдесят восемь рублей) в год, кроме того НДС 18% - 1 354 890,24 (Один миллион триста пятьдесят четыре

тысячи восемьсот девяносто рублей 24 копейки), всего с НДС 8 882 058,24 руб. в год (Восемь миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи пятьдесят восемь рублей 24 копейки), а именно:

139 392,00 (Сто тридцать девять тысяч триста девяносто два рубля) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год, кроме того НДС 18% - 25 090,56 (Двадцать пять тысяч девяносто рублей 56 копеек), всего с НДС 164 482,56 (Сто шестьдесят четыре тысячи четыреста восемьдесят два рубля 56 копеек) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год и не включает в себя плату за Коммунальные и Эксплуатационные услуги.

3.1.3 с 01.01.2016г. по 31.12.2016 г. включительно – 8 279 884,80 (Восемь миллионов двести семьдесят девять тысяч восемьсот восемьдесят четыре рубля 80 копеек) в год, кроме того НДС 18% - 1 490 379,26 (Один миллион четыреста девяносто тысяч триста семьдесят девять рублей 26 копеек), всего с НДС 9 770 264,06 руб. в год (Девять миллионов семьсот семьдесят тысяч двести шестьдесят четыре рубля 06 копеек), а именно:

153 331,20 (Сто пятьдесят три тысячи триста тридцать один рубль 20 копеек) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год, кроме того НДС 18% - 27 599,62 (Двадцать семь тысяч пятьсот девяносто девять рублей 62 копейки), всего с НДС 180 930,82 (Сто восемьдесят тысяч девятьсот тридцать рублей) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год и не включает в себя плату за Коммунальные и Эксплуатационные услуги.

3.1.4. Начиная с 01.01.2017 г. и каждый следующий календарный год размер арендной платы, включающей НДС (18%), увеличивается первого числа первого месяца очередного календарного года на 5% по сравнению с арендной платой, включающей НДС и определенной на основании п. 3.1 настоящего Договора для предыдущего календарного года. При этом заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

3.2. Размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, может изменяться в течение всего срока действия настоящего Договора, но не чаще одного раза в год, не более чем на 10%, путем направления Арендодателем соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты введения новой ставки, с последующим заключением дополнительного соглашения.

3.3. Арендатор обязан ежемесячно оплачивать арендную плату, установленную в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора, за отчетный месяц в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, в размере: 672 883,20 (Шестьсот семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят три рубля 20 копеек), в т.ч. НДС 18% - 102 643,20 (Сто две тысячи шестьсот сорок три рубля 20 копеек), на основании выставленного счета .

Арендная плата за неполный календарный месяц оплачивается Арендатором в указанный в настоящем пункте срок в размере, пропорциональном количеству календарных дней, в течение которых Помещения находились в пользовании Арендатора.

3.4. Все расчеты по настоящему Договору производятся посредством перечисления соответствующих денежных сумм на расчетный счет получателя платежа.

3.5. Любой платеж по настоящему Договору считается произведенным Арендатором с даты списания суммы платежа с расчетного счета Арендатора.

Статья 4. СРОК ДОГОВОРА

4.1.Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует в течение 15 (пятнадцать) лет.
4.2.Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений.
4.3. Если Арендатор продолжает пользоваться Помещениями после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:
5.1.1. Без предварительного уведомления Арендатора в любое время суток входить в арендуемые Арендатором Помещения в присутствии представителя последнего, назначенного в соответствии с настоящим Договором, в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности и/или сохранности Помещений, прилегающих к ним помещений и Мест общего пользования, а также Зданию в целом.
5.1.2. Без ущемления коммерческой деятельности Арендатора и с предварительным согласованием с Арендатором, на беспрепятственный доступ в Помещения с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещениями в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, а также для показа его потенциальным арендаторам в случае, если до истечения срока аренды осталось не более 2 (двух) месяцев.

5.2. Арендатор имеет право:
5.2.1. Пользования Местами общего пользования совместно с Арендодателем и иными арендаторами, в соответствии с их целевым назначением.
5.2.2. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемые Помещения в субаренду. При этом в случаях сдачи Помещений в субаренду ответственным лицом за переданные в субаренду Помещения перед Арендодателем является Арендатор.
5.2.3. Застраховать свое имущество, находящееся в арендуемых Помещениях.
5.2.4. Пользоваться арендуемыми Помещениями 24 (двадцать четыре) часа в сутки ежедневно, на протяжении всего срока аренды, при условии соблюдения п. 5.4 настоящего Договора.
5.2.5. Расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае не предоставления информации, указанной в п. 5.3.6. настоящего Договора.

5.3. Арендодатель обязан:

5.3.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

5.3.2. В течение срока аренды на площадях общего пользования принимать меры для обеспечения нормального функционирования всех систем жизнеобеспечения Здания до границ арендуемых помещений – систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, вентиляции и кондиционирования, водоотведения и канализации, кроме противопожарных систем.

5.3.3. Немедленно информировать Арендатора о ставших известных Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, могущих оказать непосредственное воздействие на использование арендуемых Помещений по назначению.

5.3.4. Определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в письменном виде или вывесить указанную информацию в общедоступном месте в Здании и организовать вывоз мусора.

5.3.5. Не позднее 2 (второго) числа каждого месяца следующего за отчетным, предоставлять Арендатору подписанный акт сдачи-приемки оказанных услуг. Выставлять счет-фактуру в течение 5-ти календарных дней, считая со дня оказания услуг. Первичные документы и счет-фактуру за декабрь отчетного года в течение 3 первых рабочих дней следующего года. При оформлении счетов-фактур указывать следующие данные:

Покупатель: Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2, ИНН/КПП 7708503727/997650001.

В течение 10 (десяти) дней после подписания настоящего Договора представлять арендатору копии документов, подтверждающих право должностных лиц на подписание счетов-фактур конкретными лицами.

5.3.6. Предоставлять Арендатору информацию об изменениях в составе его владельцев, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Арендодателя не позднее чем через 5 календарных дней после таких изменений.

5.3.7. Арендодатель обязан обеспечить работу всех противопожарных систем здания (АПС, СОУЭЛ, пожаротушение, дымоудаление), включая функционирование данных систем в зоне арендуемых помещений.

5.3.8. Арендодатель обязуется предоставлять корректировочные счета-фактуры без формирования исправительных экземпляров к ранее предъявленным ОАО «РЖД» счетам-фактурам в случаях изменения стоимости приобретаемых АХУ ОАО «РЖД» услуг не зависимо от причин таких изменений.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Принять у Арендодателя Помещения по Акту приема-передачи.

5.4.2. Использовать Помещения исключительно в соответствии с целевым назначением.

5.4.3. Своевременно оплачивать арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.4.4. Не вести без согласия Арендодателя деятельность в общественных зонах, на прилегающих к арендуемым Помещениям площадях Здания, а также не хранить предметы и имущество в служебных и эвакуационных коридорах Здания.

5.4.5. Не производить никаких перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых Помещений без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

5.4.6. При наличии в арендуемых Помещениях или прохождении через него транзитных инженерных коммуникаций – обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ к ним уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток.

5.4.7. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях арендуемых Помещений или Здания.

5.4.8. При расторжении или ином прекращении по любым основаниям настоящего Договора Арендатор обязан не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора:

а) освободить Помещения и передать их Арендодателю в том состоянии, в котором он их получил (с учетом выполненной арендатором перепланировки, согласованной собственником, и выполненных арендатором неотделимых улучшений арендуемых помещений);

б) вывезти из Помещений все свое имущество и отделимые улучшения;

в) передать Арендодателю арендуемые Помещения по Акту сдачи-приемки;

г) провести все взаиморасчеты с Арендодателем по настоящему Договору.

Обязанность Арендатора освободить Помещения включает также обязанность удалить из Помещения все расположенные в нем предметы, включая все отделимые улучшения, если они не принадлежат Арендодателю. В случае невыполнения Арендатором этой обязанности Арендодатель вправе удалить такие предметы за счет Арендатора. На Арендодателе не лежит обязанность по их хранению.

5.4.9. Выполнять установленные Арендодателем инструкции и правила эксплуатации и пользования Помещениями, местами общего пользования и общественными зонами Здания, а также иные правила, существующие на территории Здания (включая установленные «Правила повседневного пользования помещениями в деловом центре».)

5.4.10. В течение 3 (трех) дней с момента вступления в силу настоящего Договора назначить и сообщить Арендодателю письменно контактную информацию об уполномоченном на представление интересов Арендатора лице.

5.4.11. Не доставлять в арендуемые Помещения и не допускать нахождения и/или хранения в Помещениях никакого оружия, боеприпасов, взрывчатых веществ, радиоактивных или опасных материалов, наркотиков, а также любых иных предметов или материалов, которые могут быть опасны для жизни, здоровья или окружающей среды.

5.4.12. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя не передавать арендуемые Помещения другим лицам во владение и/или пользование, не предоставлять право пользования ими, не передавать свои

права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (субаренда), а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, вклада в простое товарищество и не распоряжаться Помещениями иным образом, а также не указывать адрес, как Помещений, так и Здания, в качестве места нахождения в учредительных документах Арендатора.

5.4.13. В течение 5 (пяти) рабочих дней оплачивать коммунальные платежи в соответствии с полученными от Арендодателя счетами на оплату посредством перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.4.14. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования арендуемых Помещений.

5.4.15. Обеспечить защиту своих работников, работающих в арендуемых Помещениях, от воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций.

5.4.16. Устанавливать в арендуемых Помещениях тяжелые предметы и оборудование с письменного согласия Арендодателя в соответствии с допустимыми предельными нагрузками этажных перекрытий.

5.4.17. Устранить за свой счет повреждения арендуемых Помещений, возникшие вследствие установки или использования оборудования Арендатора.

5.4.18. Не производить пожароопасных работ в арендуемых Помещениях без письменного разрешения Арендодателя.

5.4.19. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов Здания, арендуемых Помещений и Мест общего пользования.

5.4.20. Передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении неотделимые улучшения. Стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

5.4.21. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование.

5.4.22. Назначить лицо, ответственное за электрохозяйство, и лицо, ответственное за противопожарное состояние Помещений сдаваемых в аренду.

5.4.23. Арендатор несет ответственность за соблюдение противопожарных норм и правил внутри помещений.

5.4.24. Оформить договор на оказание эксплуатационных услуг, указанных в п. 1.14. настоящего Договора.

5.4.25. В течение двух календарных дней со дня получения акта сдачи-приемки оказанных услуг вернуть Арендодателю подписанный акт сдачи-приемки.

Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ. РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Арендатор в течение срока аренды вправе только с предварительного письменного разрешения Арендодателя производить в арендуемых Помещениях неотделимые улучшения. В случае обнаружения Арендодателем не согласованных с ним перепланировок, переоборудования самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, изменяющих первоначальный вид Помещений,

таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещения приведены в первоначальное состояние за счет средств Арендатора в указанные Арендодателем сроки.

6.2. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения согласованных неотделимых улучшений и изменений, произведенных Арендатором в арендуемых Помещениях. Мобильные перегородки, установленные в арендуемых Помещениях, являются отделимыми улучшениями и признаются собственностью Арендатора. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан демонтировать указанные перегородки и вправе распоряжаться ими по своему усмотрению.

6.3. Внеплановый ремонт арендуемых Помещений, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, или какие-либо дополнительные работы, вызванные действиями Арендатора, выполняются силами и средствами Арендатора и компенсации Арендодателем не подлежат, либо, в случае отказа Арендатора от выполнения указанных действий, выполняются Арендодателем за счет средств Арендатора.

6.4. Арендодатель своими силами и за свой счет принимает меры по устранению повреждений Помещений и Здания, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, в случае если такие повреждения возникли по вине Арендодателя.

6.5. Обязанность по принятию мер, указанных в п.6.4. настоящего Договора, возникает у Арендодателя в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Арендатора, содержащего документы, подтверждающие причинную связь между возникшими повреждениями и виновными действиями Арендодателя. Повреждения устраняются Арендодателем в разумные сроки, оговоренные Сторонами в соответствующем акте, подписанном уполномоченными представителями Сторон.

Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

По окончании действия форс-мажорного обстоятельства ссылающаяся на Сторона обязана незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента ания такого действия, оповестить другую Сторону об окончании вия форс-мажорных обстоятельств в письменной форме. Не сообщение

или несвоевременное сообщение ссылающейся Стороной о начале и окончании действия форс-мажорных обстоятельств влечет за соб ответственность ссылающейся Стороны перед другой Стороной за ущер причиненный в результате неисполнения или ненадлежащего исполнен своих обязанностей.

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

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

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

8.4. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за недостатки, которые возникли до даты передачи Помещений по Акту приема-передачи Арендатору, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при их передаче по Акту приема-передачи.

8.5. В отношении имущества Арендатора и/или любых устранимых или отделимых улучшений, которые не устраняются Арендатором по истечении срока аренды, Арендодатель вправе самостоятельно удалить за счет средств Арендатора такое имущество или отделимые улучшения полностью или частично любым образом по выбору Арендодателя, не отвечая перед Арендатором за какую-либо их утрату.

8.6. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки Арендатора, возникшие в связи с:

а) предоставлением любых телекоммуникационных услуг;

б) любой упущенной выгодой или иными косвенными убытками Арендатора, вызванными действиями (бездействием) третьих лиц, понесенными по причине, не связанной с виновными действиями (бездействием) Арендодателя.

8.7. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

8.8. Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ за нарушение правил пожарной безопасности, правил

техники безопасности и требований экологической безопасности при эксплуатации Помещений.

8.9. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Помещений с момента принятия их от Арендодателя по Акту приема-передачи и до момента возврата их Арендодателю по Акту приема-передачи.

Статья 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением, прекращением настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. При невозможности рассмотрения споров путем переговоров, они рассматриваются арбитражным судом г. Москвы.

9.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации. В случае противоречия условий настоящего Договора положениям законов и иных правовых актов, подлежит применению закон или иной правовой акт.

Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст настоящего Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по настоящему Договору – конфиденциальной информацией (а в пределах допускаемых действующим законодательством – коммерческой тайной) другой Стороны.

10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать (делать доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой Стороны, к которой она получила доступ при заключении и в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору. Исключением являются случаи наличия у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев, когда другая Сторона в письменной форме даст согласие на предоставление конфиденциальной информации, определяемой в соответствии с п. 10.1. настоящего Договора третьим лицам.

10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия настоящего Договора и в течение 3 (трех) лет после прекращения действия Договора, если не будет оговорено иное.

10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой Стороне в полном объеме все убытки, причиненные последней разглашением ее конфиденциальной информации в нарушение п.п. 10.1. и 10.2. настоящего Договора.

Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор, кроме оснований, предусмотренных в нем, может быть расторгнут до истечения срока его действия по соглашению Сторон, по решению суда или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в том числе, в случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями настоящего Договора, путем направления Арендатору соответствующего письменного уведомления за 60 (шестьдесят)

календарных дней до момента расторжения настоящего Договора. Существенными нарушениями настоящего Договора Сторонами признаются следующие случаи:

- неуплата или просрочка Арендатором платежей по настоящему Договору в сроки, установленные статьей 3 настоящего Договора, в течение 2 месяцев независимо от их последующего внесения;
- использование Помещений не по целевому назначению;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Помещений, инженерного оборудования или прилегающих территорий;
- невыполнение Арендатором какой-либо из обязанностей, предусмотренных п.п. 5.4.5-5.4.7, 5.4.17-5.4.21, настоящего Договора.

11.3. При прекращении настоящего Договора, за 14 (четырнадцать) дней до прекращения его действия (по окончании срока или досрочно) Арендодатель и Арендатор составляют и подписывают двухсторонний акт сверки расчетов, фиксирующий состояние взаиморасчетов Сторон.

В случае если сальдо является положительным для Арендатора, Арендодатель возвращает Арендатору излишне уплаченные денежные средства.

В случае если сальдо является положительным для Арендодателя, Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта сверки расчетов оплачивает Арендодателю имеющуюся задолженность.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора на период, который оплачен Арендатором, соответствующая сумма арендной платы возвращается Арендатору в течение 5 рабочих дней с момента подписания Сторонами акта сверки расчетов.

11.5. Расторжение Договора, а также истечение срока его действия не освобождают Арендатора от обязанностей погасить все задолженности по арендной плате, выплатить неустойку и возместить ущерб, причиненный Помещению.

Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения места нахождения или почтового адреса Сторона обязана в течение 3 (трех) дней направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон за исключением случая, предусмотренного п.3.2 настоящего Договора.

12.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управления Росреестра по Москве. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.
12.5. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель:

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Юридический адрес:
105066, г. Москва,
ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2

Адрес офиса/почтовый:
105066, г. Москва,
ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2
ИНН 7714227835 КПП 770101001
Код ОКПО 29329382
р/с 40702810500000007630
в филиал № 7711 ВТБ 24 (ЗАО)
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Е.В. Неекова
м.п.

Арендатор:

ОАО «Российские железные дороги»

Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН /КПП: 7708503727/997650001
Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95
ИНН /КПП: 7708503727/770802010
ОГРН 1037739877295
р/сч. 40702810299993174018
БИК 044525187
к/сч.30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ в г.Москва
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12,
ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1 85.32
ОКАТО 45286565000.

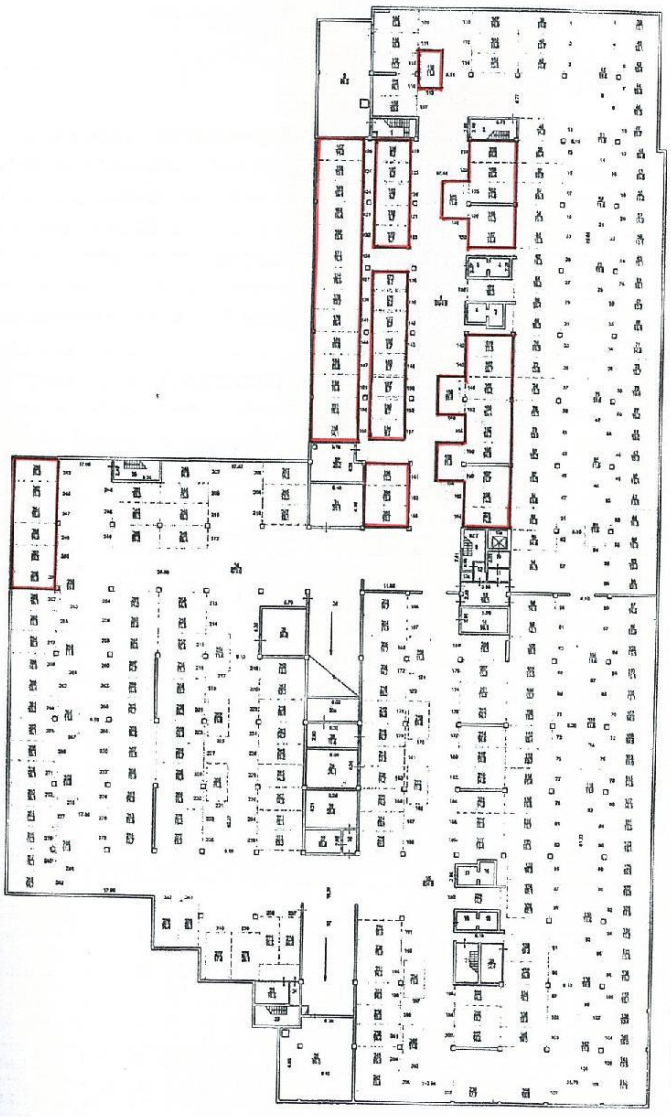
Первый заместитель директора
Административно-хозяйственного управления - филиала ОАО «РЖД»

/В.Н. Кучеров/
м.п.

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № 8654 аренды нежилых
помещений от 09 сентября 2014г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

ПОДВАЛ



15

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № 8654 аренды нежилых
помещений от 09 сентября 2014г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
помещений делового центра
по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д.24

г. Москва «17» июня 2014 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛИМПЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора Песковой Евгении Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № 3Д -1556 от 21.05.2012., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий Акт приема-передачи помещений (далее – Акт) о нижеследующем:

1. В момент подписания настоящего Акта Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие Помещения, находящиеся в Здании:

Этаж	Кадастровый номер помещения	Площадь (кв. м.)	Помещение 1 - комнаты №№
подвал	77:01:0003018:4181	86,4	280, 282, 284, 286, 287, 288
подвал	77:01:0003018:4192	39,4	198, 200, 202
подвал	77:01:0003018:4202	77,6	173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194
подвал	77:01:0003018:4182	48,5	156, 160, 163, 168, 170,
подвал	77:01:0003018:4197	207,3	157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195
подвал	77:01:0003001:84180	11,6	150
подвал	77:01:0003018:4178	83,1	155, 159, 162, 165, 166, 167
подвал	77:01:0003001:84190	151,4	179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201

ИТОГО		705,3	54 комнаты

Общая площадь предоставляемых нежилых помещений – **705,3** (Семьсот пять целых 30/100) кв. м.

2. Стороны произвели осмотр помещений и настоящим Актом зафиксировали их состояние:

А. полы – бетонные с защитным покрытием из литурина.
Б. Стены – клеевая покраска.
В. Потолки – клеевая покраска
Г. Инженерные системы:
- система спринклерного пожаротушения – в рабочем состоянии;
- пожарный водопровод – в рабочем состоянии, противопожарные шкафы в комплекте с рукавами;
- система вентиляции – в рабочем состоянии;
- система канализации и водоотведения – в рабочем состоянии.

3. На момент передачи Арендодателем Арендатору Помещения, системы и оборудование не имеют дефектов, трещин, иных повреждений, препятствующих их использованию.

4. Настоящим Арендатор подтверждает Арендодателю соответствие Помещений условиям Договора.

5. Арендатор не имеет к Арендодателю претензий, касающихся состояния передаваемых Помещений.

6. Обязательства Сторон по приемке-передаче Помещений исполнены полностью.

7. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, один - Арендодателю, один – Арендатору, один для Управления Росреестра по Москве.

От Арендодателя: /Пескова Е.В./

От Арендатора: /Кучеров В.Н./

17

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77-11
Произведена государственная регистрация
договор аренды
Дата регистрации 06 ИЮН 2014
Номер регистрации 77-77-11/014/2014-327
Регистратор (подпись) ПЕРЕМЫСЛОВА В В (Ф.И.О.)

Генеральный директор
ЗАО «ОЛИМПИЕЦ»
Пескова

Прошито и пронумеровано
11 (Семь) лист(а)(ов)

247 Н-30937/19

Дополнительное соглашение №1
К Договору аренды нежилых помещений
№8654 от 09.09.2014 г.

г. Москва « 30» октября 2018 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001 года, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, имеющее местонахождение по адресу: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739877295, имеющее местонахождение по адресу: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Скубака Владимира Михайловича, действующего на основании Доверенности № 1020-Д от 19 декабря 2017 г., с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений № 8654 от 09.09.2014 года, зарегистрированному Управлением Росреестра по Москве 27.02.2014 года, номер регистрации 77-77-11/012/2014-327 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 3.1.4 Договора дополнить и изложить в следующей редакции:
«3.1.4. Начиная с 01.01.2019 г. и каждый следующий календарный год размер арендной платы, включающей НДС (20%), увеличивается первого числа первого месяца очередного календарного года на 5% по сравнению с арендной платой, включающей НДС и определенной на основании п.3.1 Договора № 8654 от 09.09.2014 года для предыдущего календарного года. При этом заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

2. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

3.Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;

4.Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию.

5. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской

Федерации.

6.Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

7. Действия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на правоотношение сторон до вступления его в силу с 30 октября 2018 г., включительно.

8. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9. Реквизиты и подписи Сторон.

Арендатор:
Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»
Юридический адрес:
107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН /КПП: 7708503727 /997650001
Административно-хозяйственное управление - филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
Место нахождения:
107228, г. Москва, ул . Новорязанская, д. 12
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95
ИНН/КПП: 7708503727/770802010
ОГРН 1037739877295
р/сч .407028 10299993174018
БИК 044525187
к/сч.30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ в г.Москва
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12, ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13

Директор
АХУ ОАО «РЖД»

_____ /В. М. Скубак/
(подпись)
М.П.

Арендодатель:
Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»
Юридический адрес:
105066, г. Москва,
ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2
ИНН 7714227835
КПП 770101001
Код ОКПО 29329382
р/с 40702810900000114805
в ВТБ 24 (ПАО)
к/с 30101810100000000716
БИК 044525716
Тел. +7 (495) 660-70-30
ОКОПФ 12267, ОКПО 29329382, ОКОГУ 4210011, ОКФС 23, ОКВЭД 68.20.2,
ОКАТО 45286555000,
ОКТМО 45375000

Генеральный директор
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

_____ /Г.К.Королев/
(подпись)
М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 14 ФЕВ 2019
Номер регистрации 77:01:0005018:4190-77/011/2019-1
Государственная регистрация осуществлена
А.Е. САХАРОВ
(Ф.И.О.)

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
2 (два) лист
Генеральный директор
ЗАО "Олминея"
Г.К. Королёв

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»				
№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора (инициатор)			
2	Технический контроль			
3	Контроль исполнения договора			
4	Финансовый контроль			
5	Главный бухгалтер/бухгалтер			
6	Юридический контроль			

Договор № 13

г. Москва **«01» января 2018 г.**

Закрытое акционерное общество «Олминея», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Статус», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кольцова Юрия Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

в дальнейшем по тексту совместно либо раздельно именуемые, соответственно, «Стороны» либо «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать в аренду (во временное владение и пользование), а **Арендатор** принять нежилое помещение (далее – **«Помещение»**):

Вид права Арендодателя: Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11, 7 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1 – помещение этаж 1: пом.I, ком.2, адрес (местонахождение) объекта: Москва, р-н Басманный, ул.Новорязанская, д. 24.

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4047, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-77-12/018/2014-069 от 16.04.2014, указанное в Приложении №1 к Договору.

2.АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПЛАТЕЖИ

2.1. Арендная плата представляет собой фиксированный размер платы за владение и пользование **Помещением.**

2.2.Размер Арендной платы в течение срока аренды составляет:

В период с даты подписания Договора до 30.09.2018года Арендная плата не взимается, **Арендатору** предоставляются арендные каникулы для выполнения ремонтно-отделочных работ в арендуемом **Помещении;**

В период с 01.10.2018 до даты окончания Срока аренды, ставка Арендной платы в месяц за арендуемое **Помещение** составляет **5000 (пять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС,** в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.Изменение размера Арендной платы по сравнению с указанным в п. 2.2 Договора осуществляется посредством подписания дополнительного соглашения к Договору.

2.4 Арендатор уплачивает Арендную плату с даты подписания Договора в соответствии с п. 2.2., путем перечисления денежных средств с учетом НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5.Обязательство **Арендатора** по оплате Арендной платы (с учетом НДС в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации). считается исполненным с момента зачисления всей подлежащей уплате **Арендодателю** суммы и НДС на расчетный счет **Арендодателя**.

3. СРОК АРЕНДЫ

3.1.Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) месяцев, начинается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендуемых площадей. В случае, если за 1 (Один) календарный месяц до окончания Срока аренды ни одна из сторон не направит другой Стороне письменное уведомление о его прекращении, Договор считается продленным на тот же срок (одиннадцать месяцев) на тех же условиях.
3.2.Срок аренды может быть изменен в случае досрочного прекращения Договора по основаниям, предусмотренным законодательством РФ и Договором.

4.ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1.Помещение считается переданным **Арендодателем** и принятым **Арендатором** в момент подписания уполномоченными представителями Сторон Акта приема-передачи по форме Приложения №2 к Договору. В Акте приема-передачи Стороны указывают состояние Арендуемых площадей на момент их передачи **Арендатору**.
По истечении Срока аренды или при досрочном расторжении Договора **Арендатор** обязан вернуть **Арендодателю** Арендуемые площади по Акту приема-передачи.

5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1.Арендатор обязан:
принять у **Арендодателя** Арендуемые площади по Акту приема-передачи, использовать Арендуемые площади на условиях, предусмотренных Договором, без предварительного письменного согласия **Арендодателя**, к Договору, **Арендатор** не вправе производить Изменения Арендуемых площадей; осуществлять иные обязанности, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством.
5.2.Арендодатель обязуется:
по запросу Арендатора при подписании Договора предоставить **Арендатору** заверенные копии документов, подтверждающих право собственности на Арендуемые площади.

6.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1.За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1.Договор вступает в силу с даты его подписания обеими сторонами.
7.2.Договор прекращается по истечении Срока аренды, установленного Договором, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

8.ФОРС-МАЖОР

8.1.Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые подтверждены свидетельством, выданным торгово-промышленной палатой РФ, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискацию имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие

обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при этом недостаток денежных средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.
В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств Сторон по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, препятствующие исполнению обязательств.
8.2.Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (Трех) календарных дней с момента их наступления, при этом Сторона, не выполнившая данное обязательство, не вправе ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы как обстоятельств, освобождающих от ответственности. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой РФ, является достаточным, подтверждающим наличие и продолжительность действия обстоятельств непреодолимой силы.
8.3.В случае если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (Трех) месяцев, или если имеются разумные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, а также в том случае, если обстоятельством непреодолимой силы является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.

9.КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1.За исключением случаев, предусмотренных законом, ни одна из Сторон не имеет права без предварительного письменного согласия другой Стороны раскрывать любым лицам (за исключениями, предусмотренными в п. 0 Договора) или иным образом предавать гласности какую-либо информацию относительно условий Договора или иных связанных с ним документов, а также любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями). Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую Сторона считает и охраняет как конфиденциальную в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями).
9.2.Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную в Договоре информацию:
-своим аффилированным лицам и партнерам по совместному предприятию, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию – в объеме, согласованном с другой Стороной;
-своим профессиональным консультантам, юристам, оценщикам и аудиторам – в любом объеме;
-банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по Договору;

10.ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Договор регулируется и толкуется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
10.2.Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие в связи с Договором, в том числе преддоговорные споры, споры о признании Договора незаключенным, недействительным или ничтожным (полностью или частично), будут решаться в Арбитражном суде г.Москвы в соответствии с материальным и процессуальным правом Российской Федерации.

11.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1.Договор и все приложения к нему, являющиеся его неотъемлемой частью, представляют собой полное соглашение Сторон по всем условиям Договора.
11.2.Если какое-либо из положений или условий Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным/ничтожным, то недействительность/ничтожность данного положения не повлияет и не изменит действительности остальных условий и положений Договора, и Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных/ничтожных положений действительными и применимыми положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений Договора.
11.3.Все изменения, дополнения и приложения к Договору должны быть совершены в письменной форме и надлежащим образом подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями.
11.4.Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.
11.5.Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:
Приложение № 1. План расположения **Помещения**,
Приложение № 2.Форма акта приема-передачи **Помещения**.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ЗАО «Олминея»
105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2
ИНН 7714227835 КПП 770101001
р/с 40702810900000114805
в ВТБ 24 (ПАО)
БИК 044525716
к/с 30101810100000000716
ОКОПФ 12267, ОКПО 29329382,
ОКОГУ4210011,ОКФС 23,ОКВЭД 68.20.2,
ОКАТО 45286555000,
ОКТМО 45375000
ОКПО 29329382

МП /Г. К. Королев/

АРЕНДАТОР

ООО «Статус»
Адрес:141207,Московская обл.
Пушкинский район, г.Пушкино
ул.Грибоедова, д.7,офис308, комната 1Д
ИНН 7724851680, КПП 503801001
р/с 40702810055200141619
Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России»
БИК 044030653
к/с30101810500000000653
ОГРН 1127747083749
ОКПО 13232315

МП / Ю.В.Кольцов/

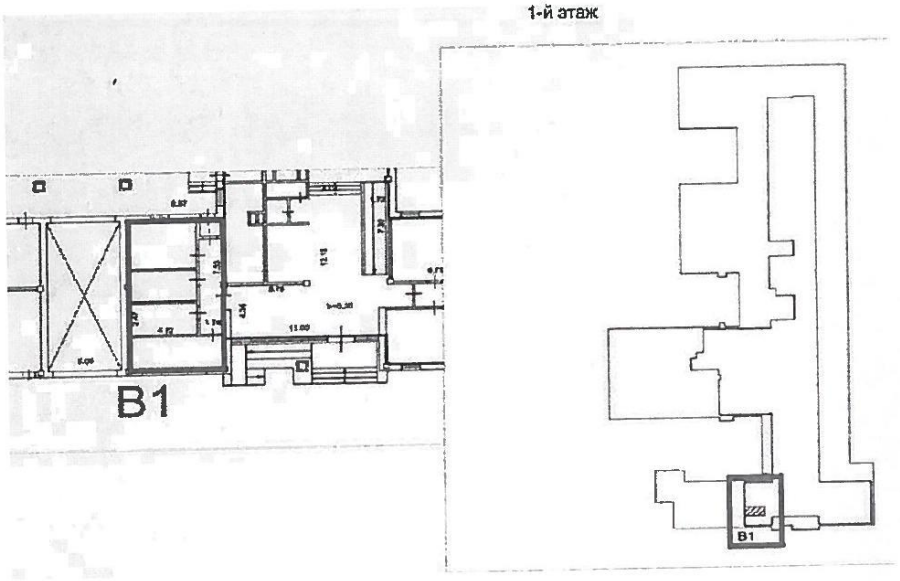
Приложение № 1.

к Договору аренды №13

от «01» января 2018 г.

План расположения Помещения

1-й этаж



От Арендодателя

/Г. К. Королев/

МП

От Арендатора

/ Ю.В.Кольцов /

МП

Приложение №2

к Договору аренды №13

от «01» января 2018 г.

Форма акта приема-передачи Помещения

ЗАО «Олминея», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО «Статус»**, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Кольцова Юрия Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий Акт приема-передачи помещений (далее – Акт) о нижеследующем:

1. В момент подписания настоящего Акта Арендодатель передал, а Арендатор принял следующее Помещение, находящееся в Здании:

Этаж	Кадастровый номер помещения	Площадь нежилых помещений (кв.м.)	Назначение помещения
Первый	77:01:0003018:4047	11,7 кв.м.	Нежилое помещение

2. При передаче **Помещения** дефектов и повреждений, препятствующих нормальной эксплуатации **Помещения** не обнаружено.

3. Настоящий составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – **Арендодателю**, один – **Арендатору**.

От Арендодателя

МП /Г. К. Королев/

От Арендатора

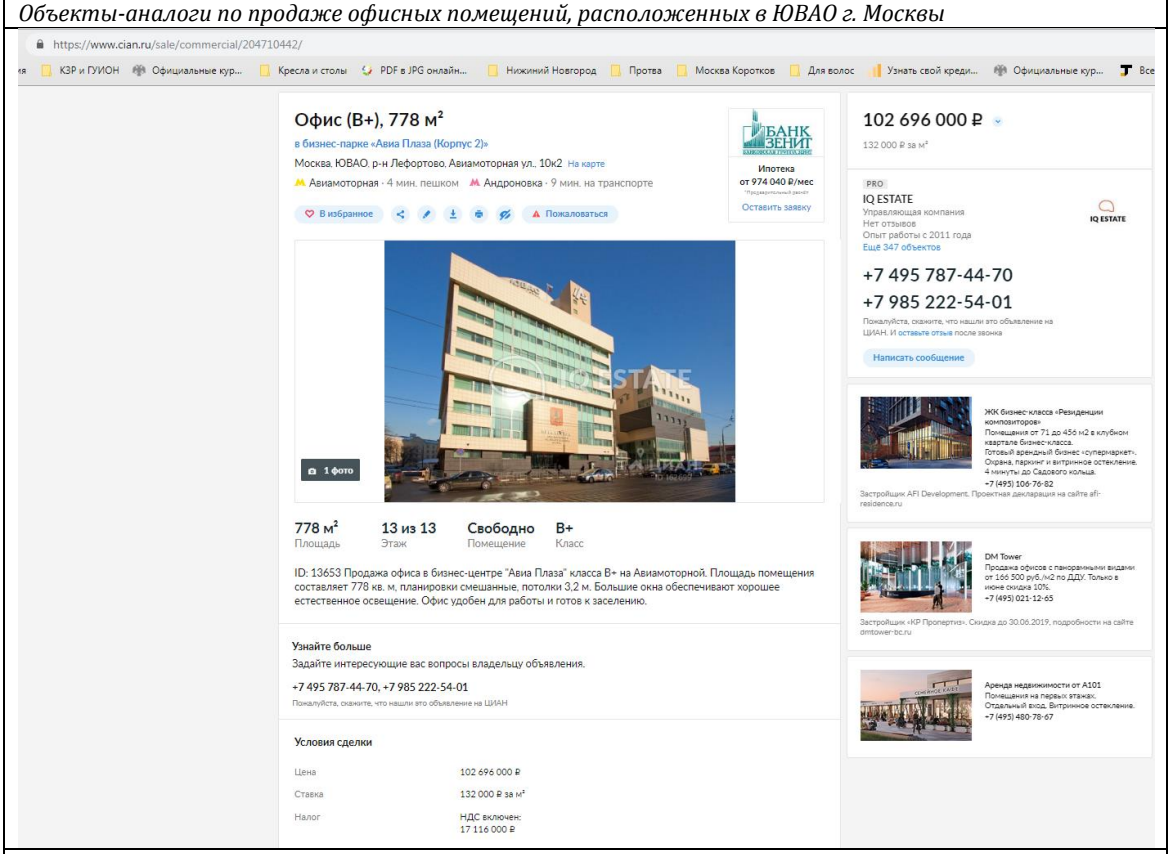
МП / Ю.В.Кольцов /

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
140 (сто сорок) листов.
Генеральный директор
ЗАО "Олминея"

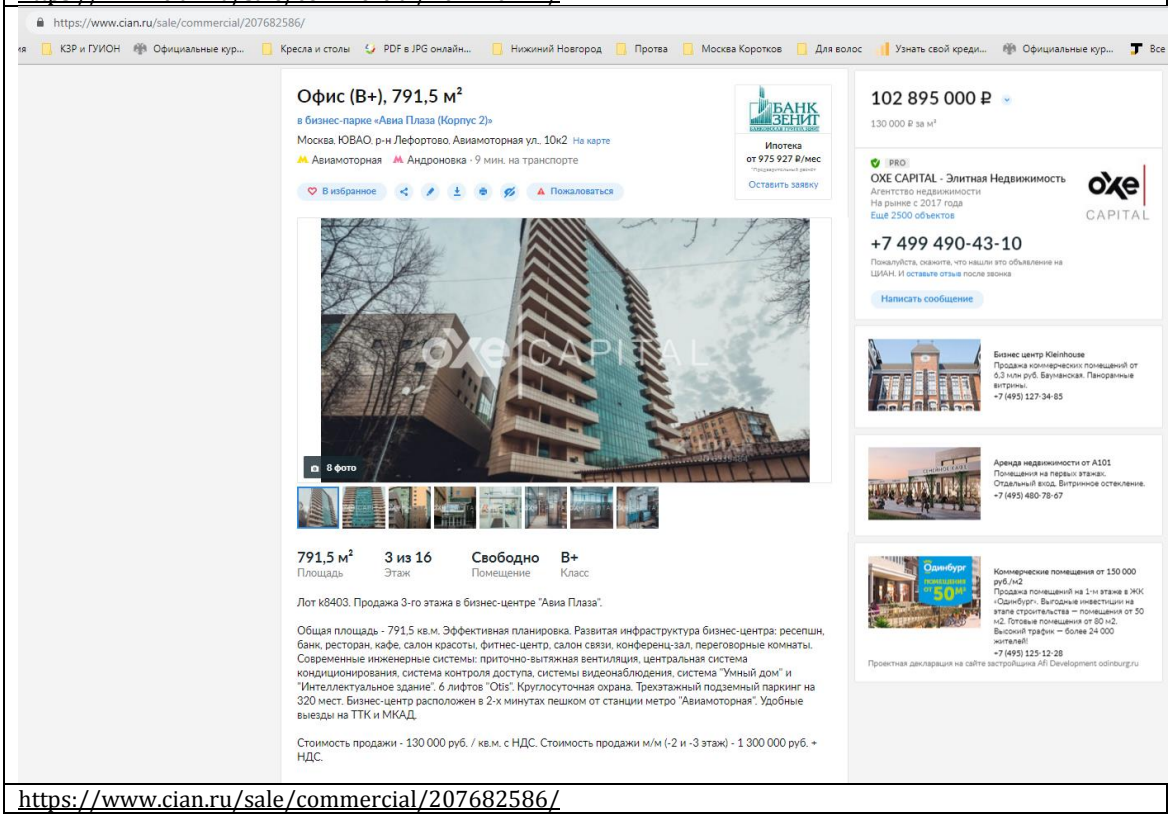
Г.К. Королёв

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

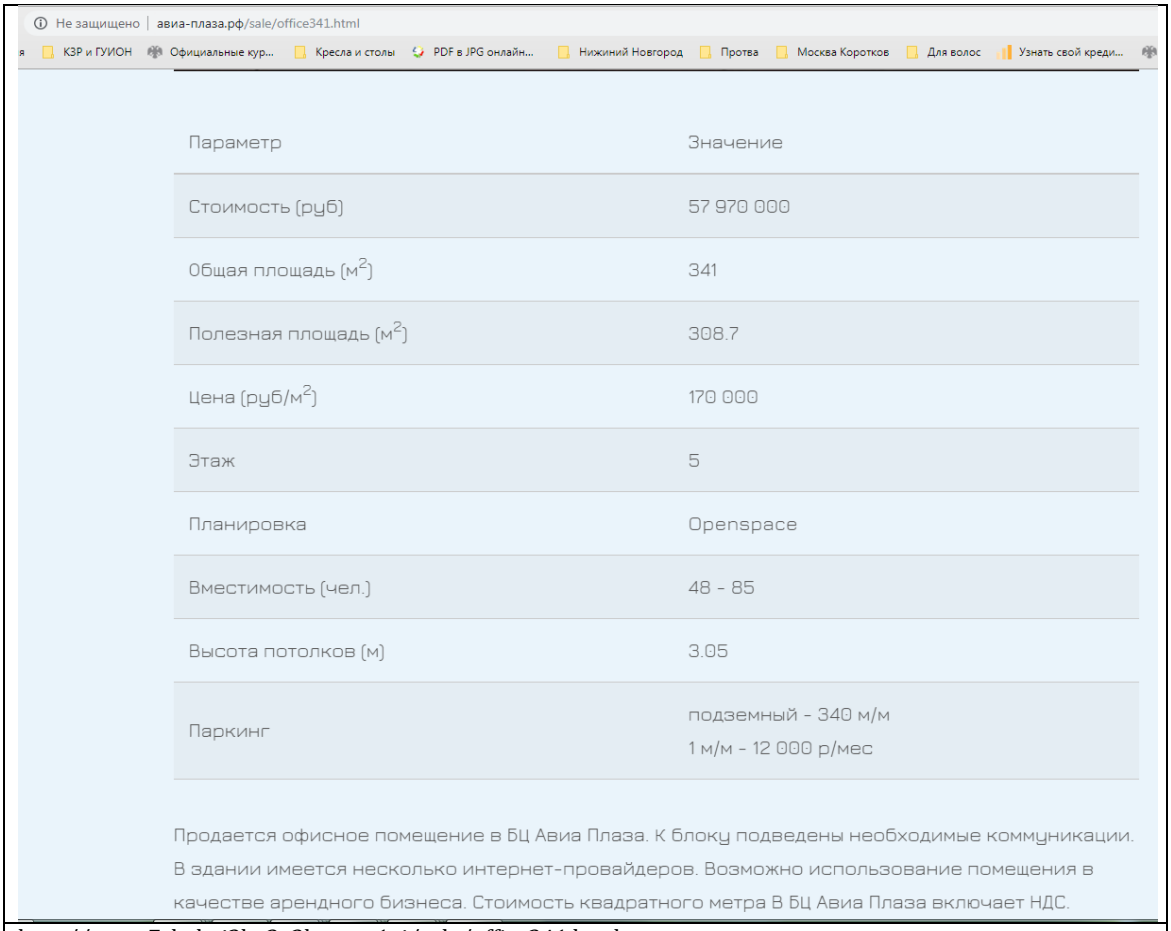
Объекты-аналоги по продаже офисных помещений, расположенных в ЮВАО г. Москвы



https://www.cian.ru/sale/commercial/204710442/



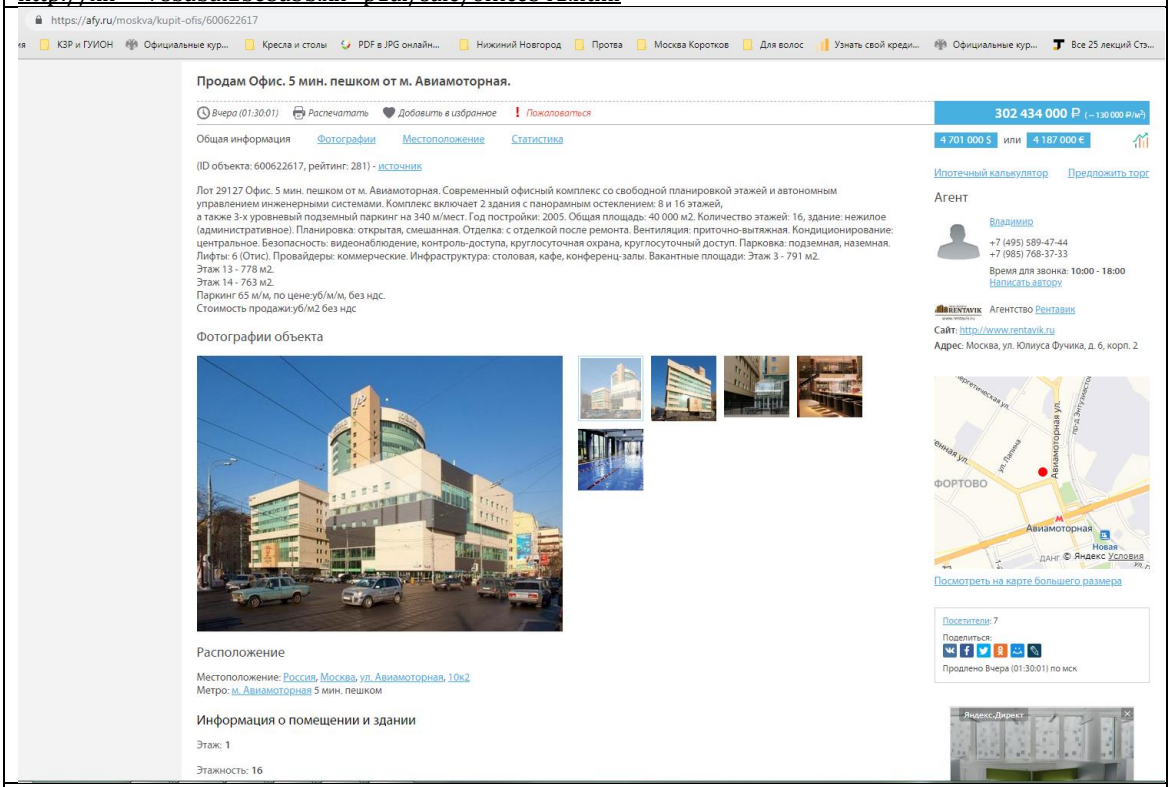
https://www.cian.ru/sale/commercial/207682586/



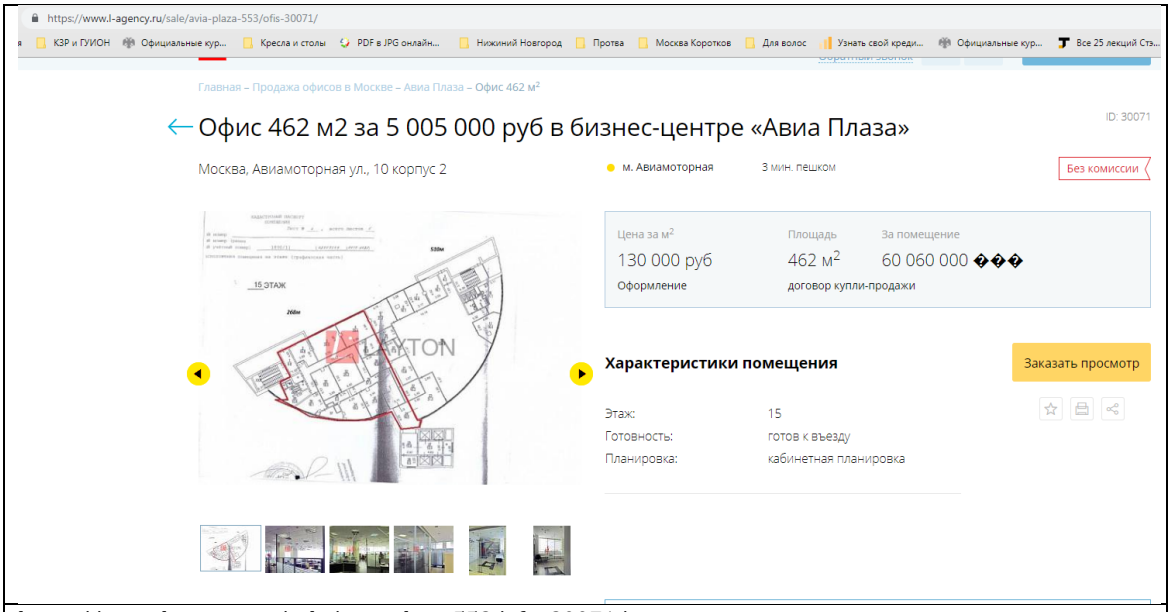
Параметр	Значение
Стоимость (руб)	57 970 000
Общая площадь ($м^2$)	341
Полезная площадь ($м^2$)	308.7
Цена (руб/$м^2$)	170 000
Этаж	5
Планировка	Openspace
Вместимость (чел.)	48 - 85
Высота потолков (м)	3.05
Паркинг	подземный - 340 м/м 1 м/м - 12 000 р/мес

Продается офисное помещение в БЦ Авиа Плаза. К блоку подведены необходимые коммуникации. В здании имеется несколько интернет-провайдеров. Возможно использование помещения в качестве арендного бизнеса. Стоимость квадратного метра В БЦ Авиа Плаза включает НДС.

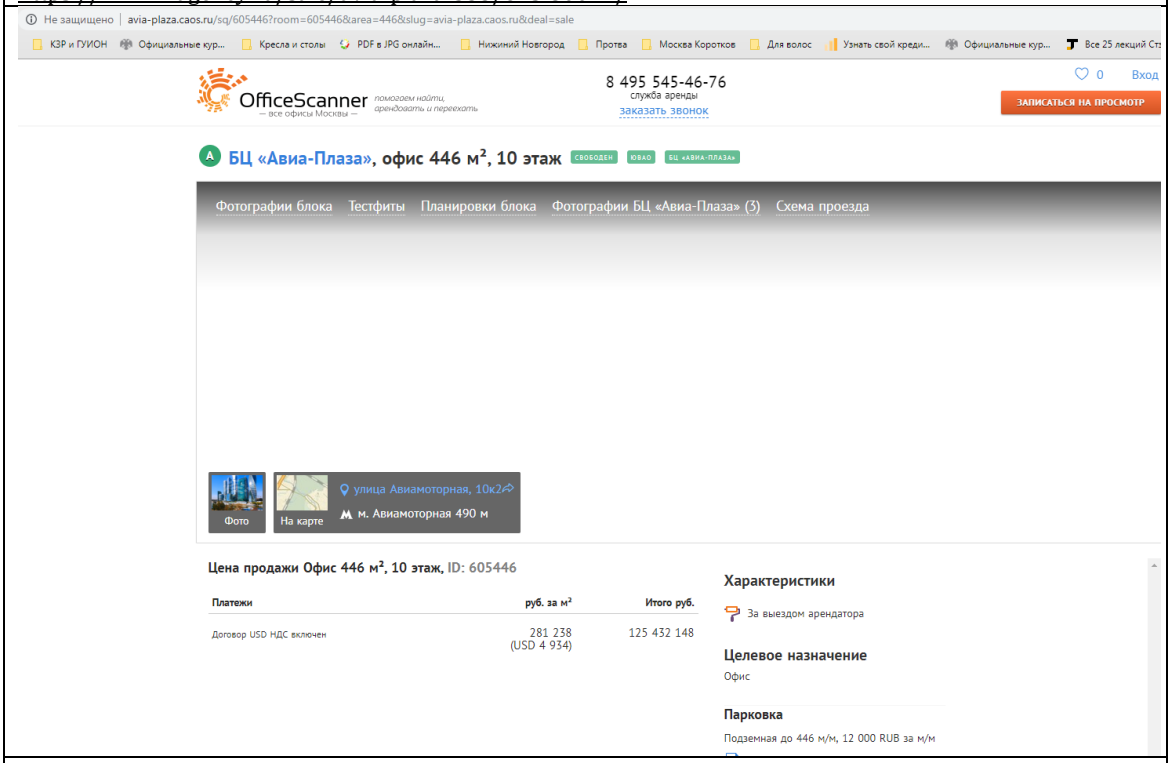
http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/sale/office341.html



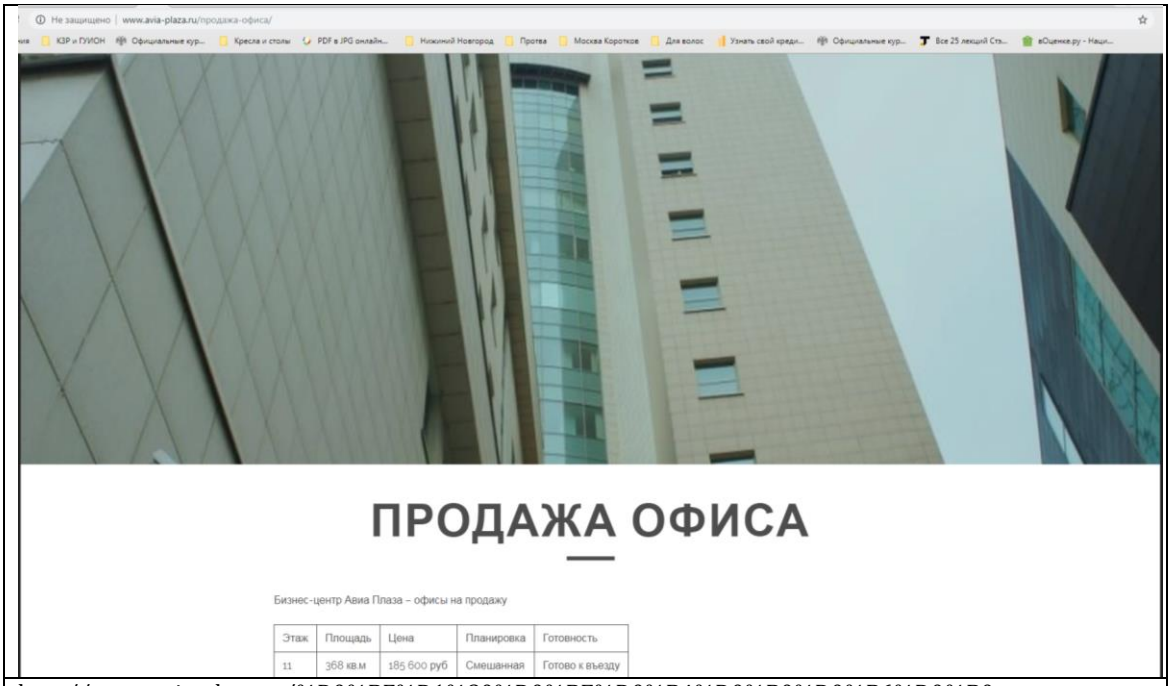
https://afy.ru/moskva/kupit-ofis/600622617



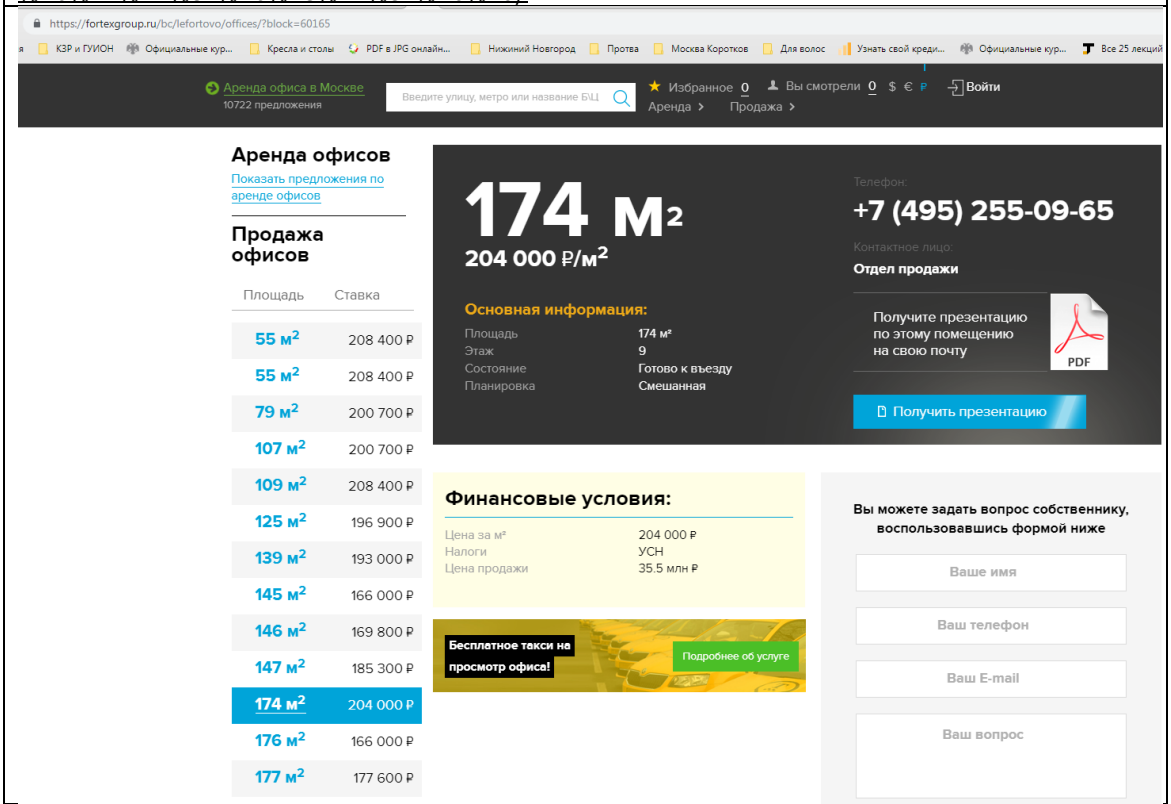
https://www.l-agency.ru/sale/avia-plaza-553/ofis-30071/



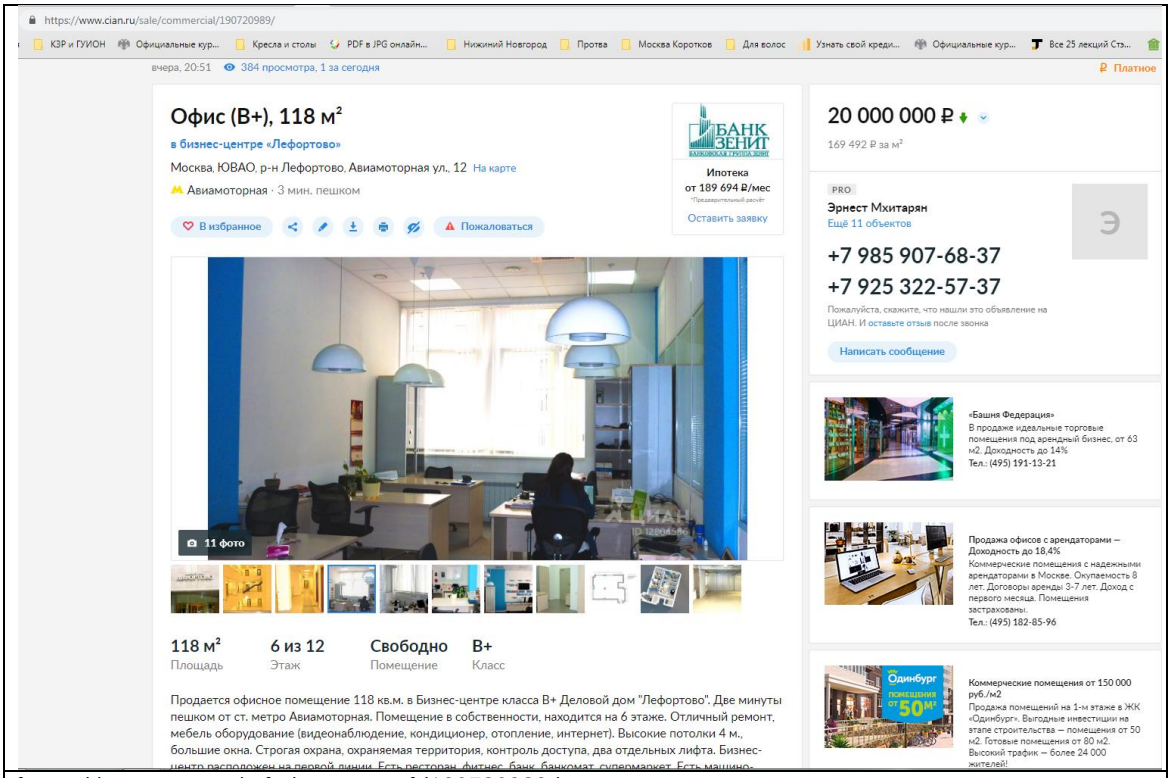
http://avia-plaza.caos.ru/sq/605446?room=605446&area=446&slug=avia-plaza.caos.ru&deal=sale



http://www.avia-plaza.ru/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0-%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%B0/

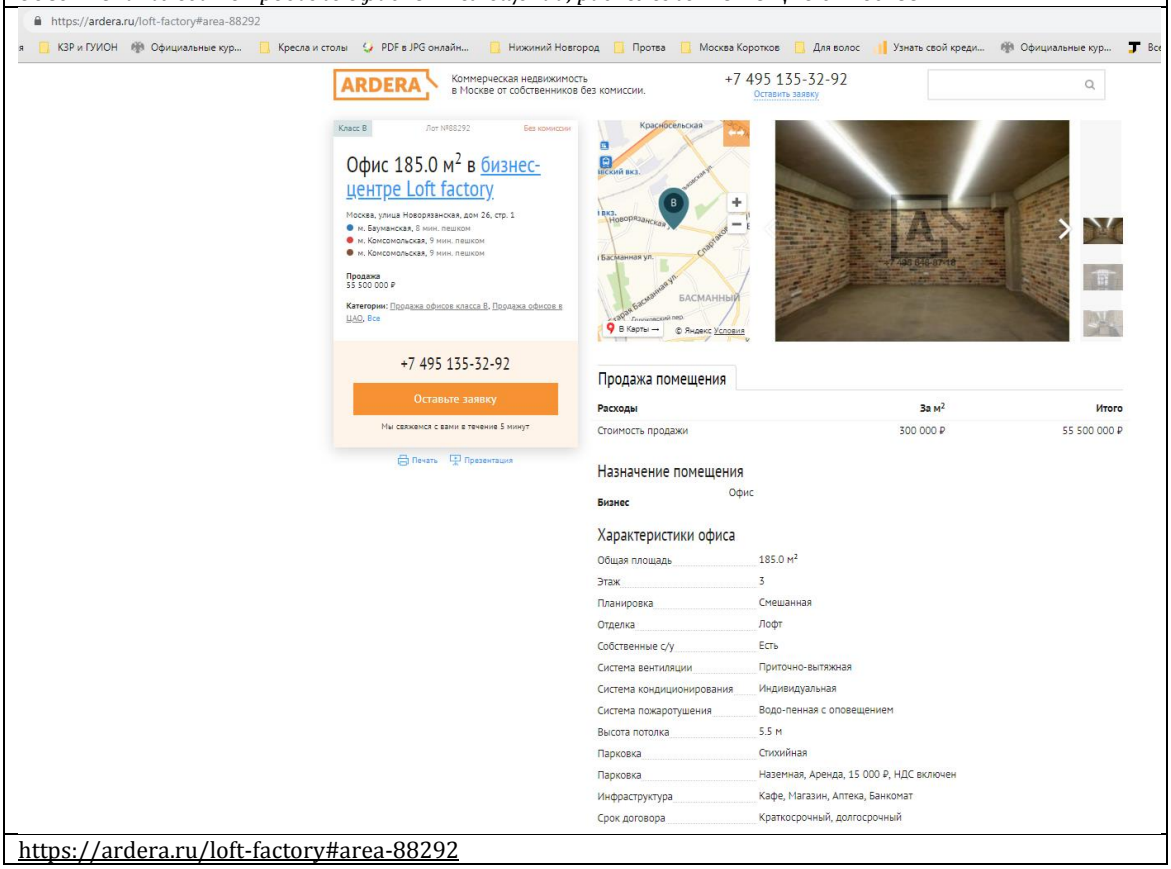


https://fortexgroup.ru/bc/lefortovo/offices/?block=60165

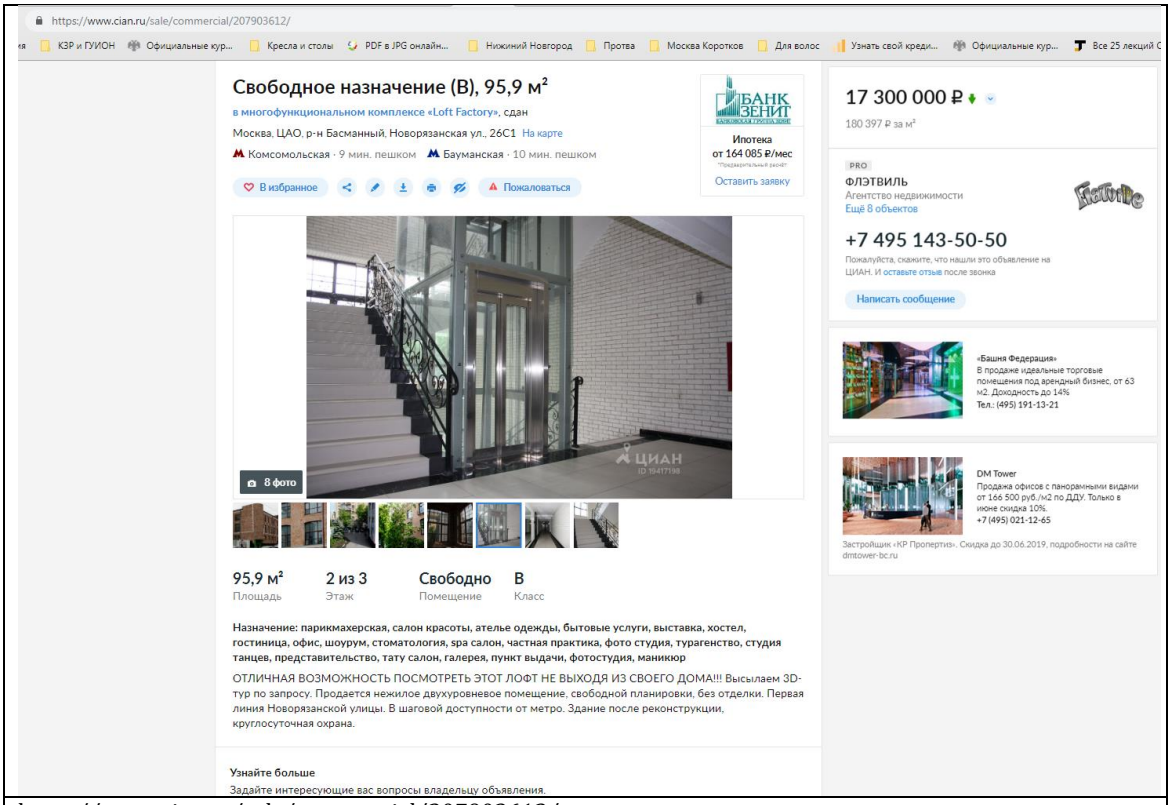


https://www.cian.ru/sale/commercial/190720989/

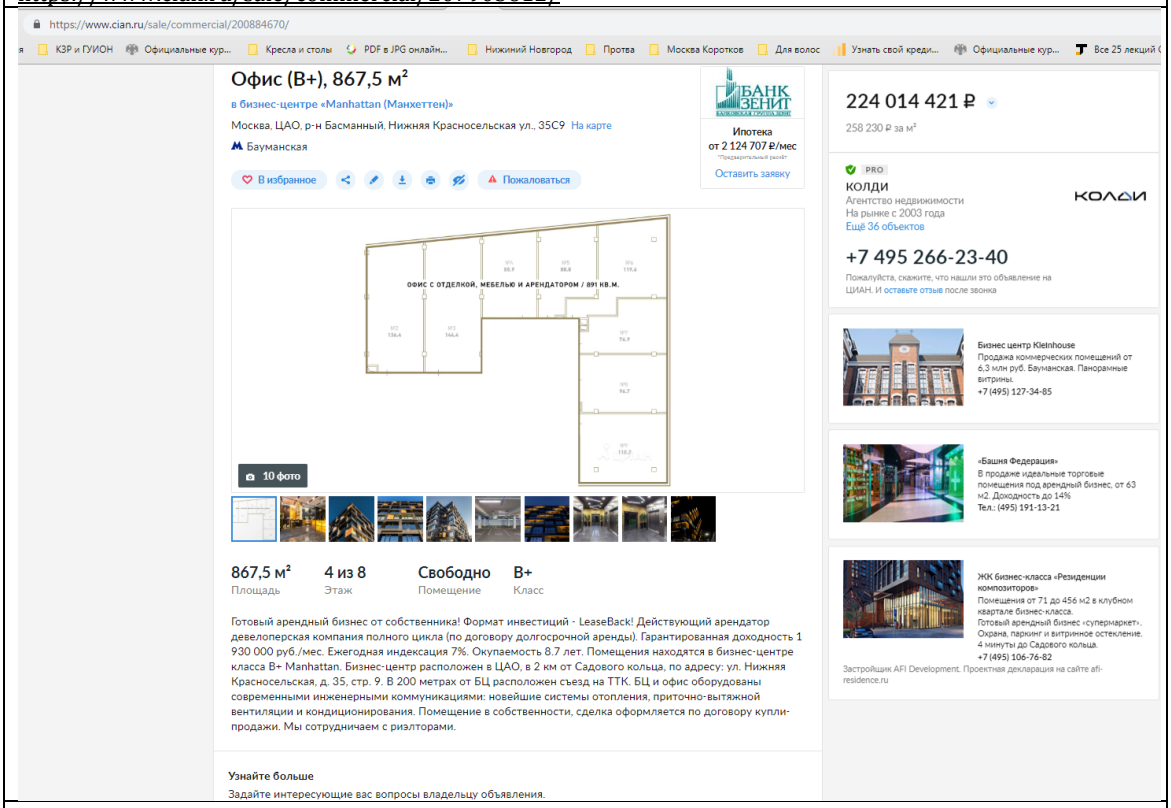
Объекты-аналоги по продаже офисных помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы



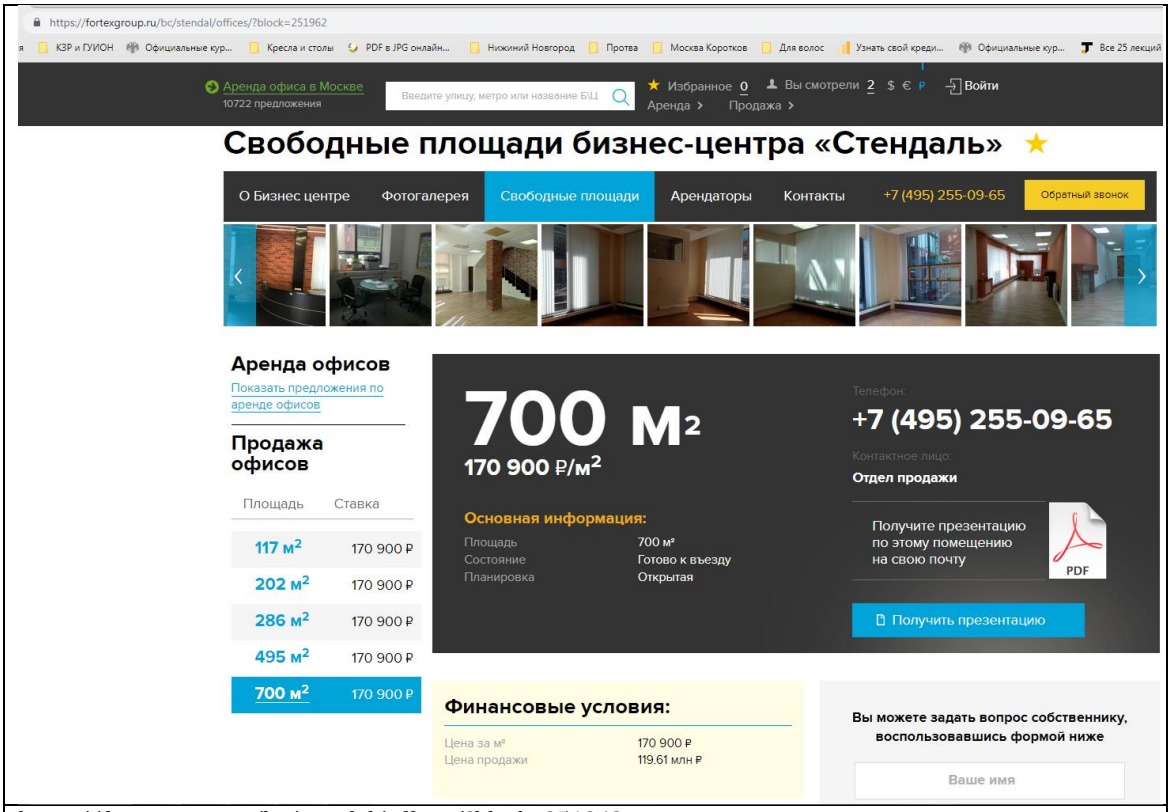
https://ardera.ru/loft-factory#area-88292



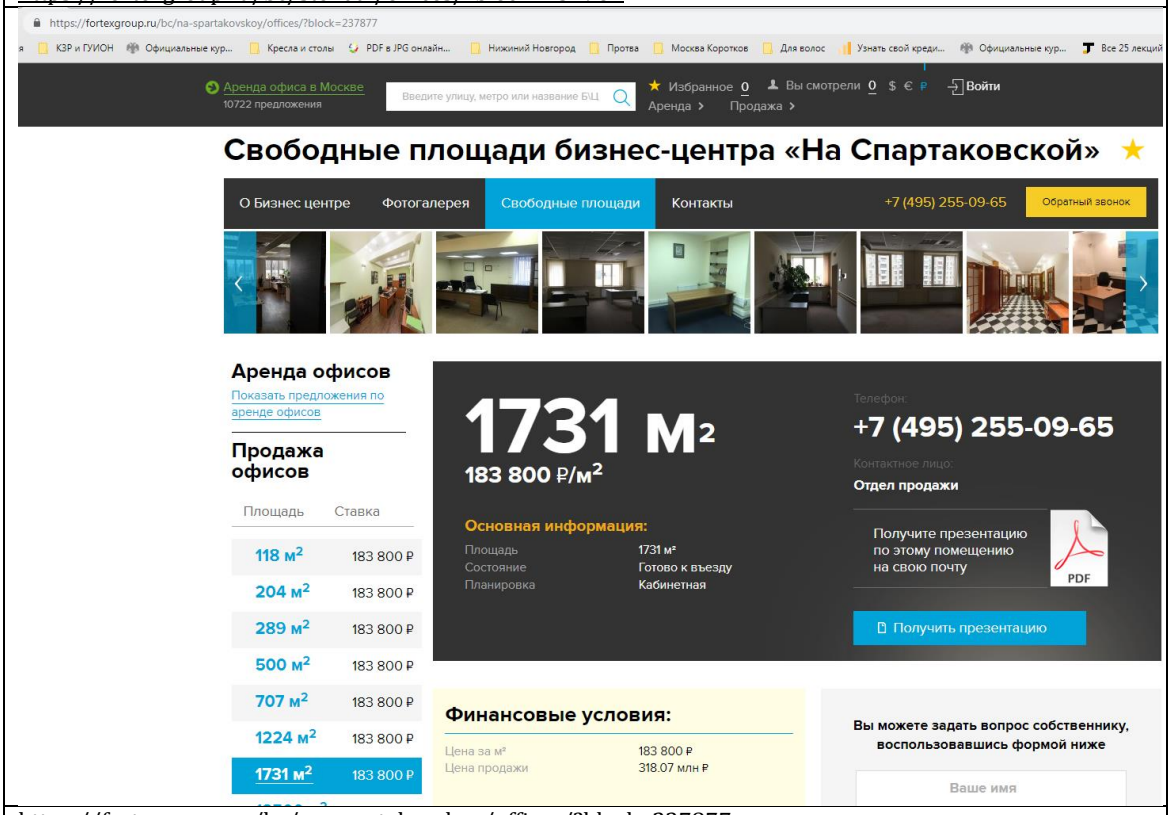
https://www.cian.ru/sale/commercial/207903612/



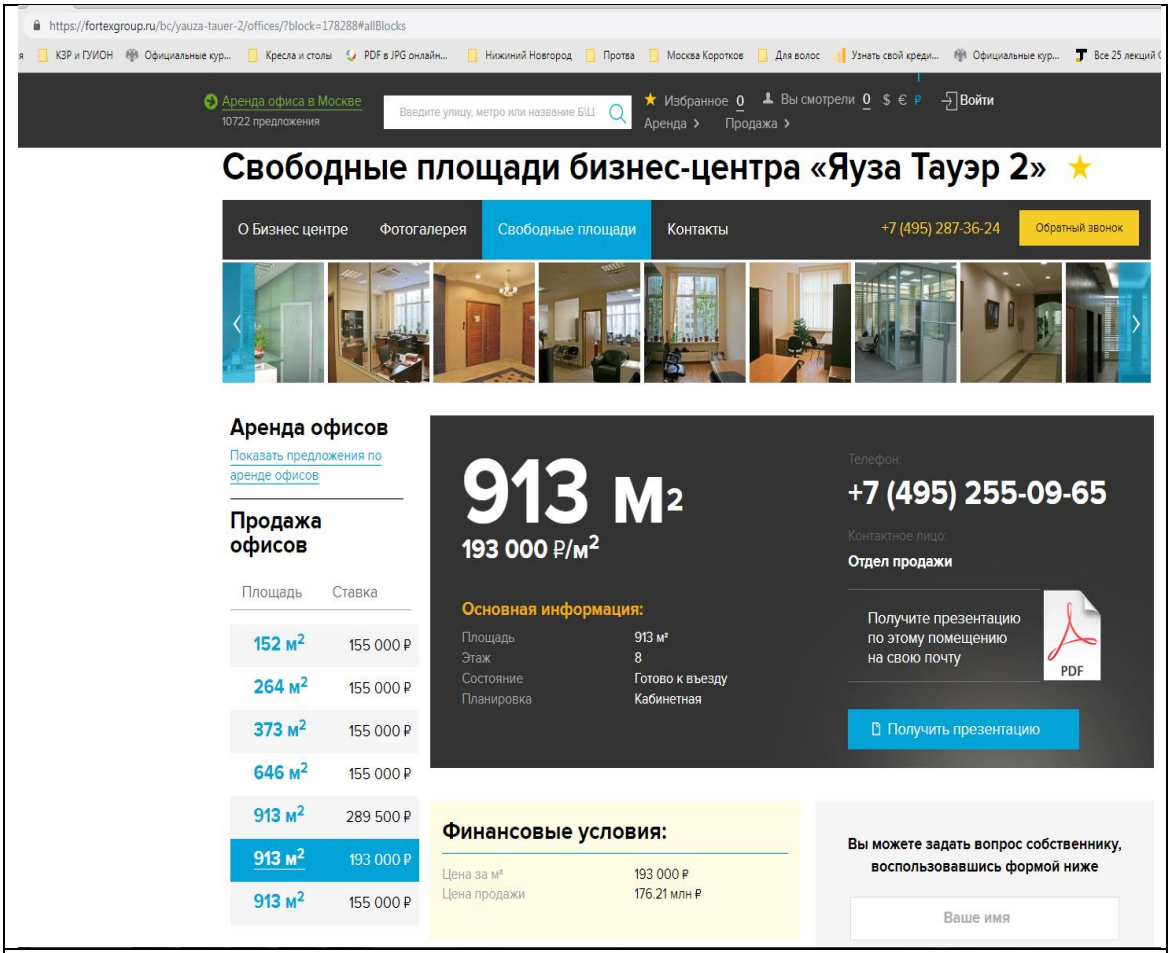
https://www.cian.ru/sale/commercial/200884670/



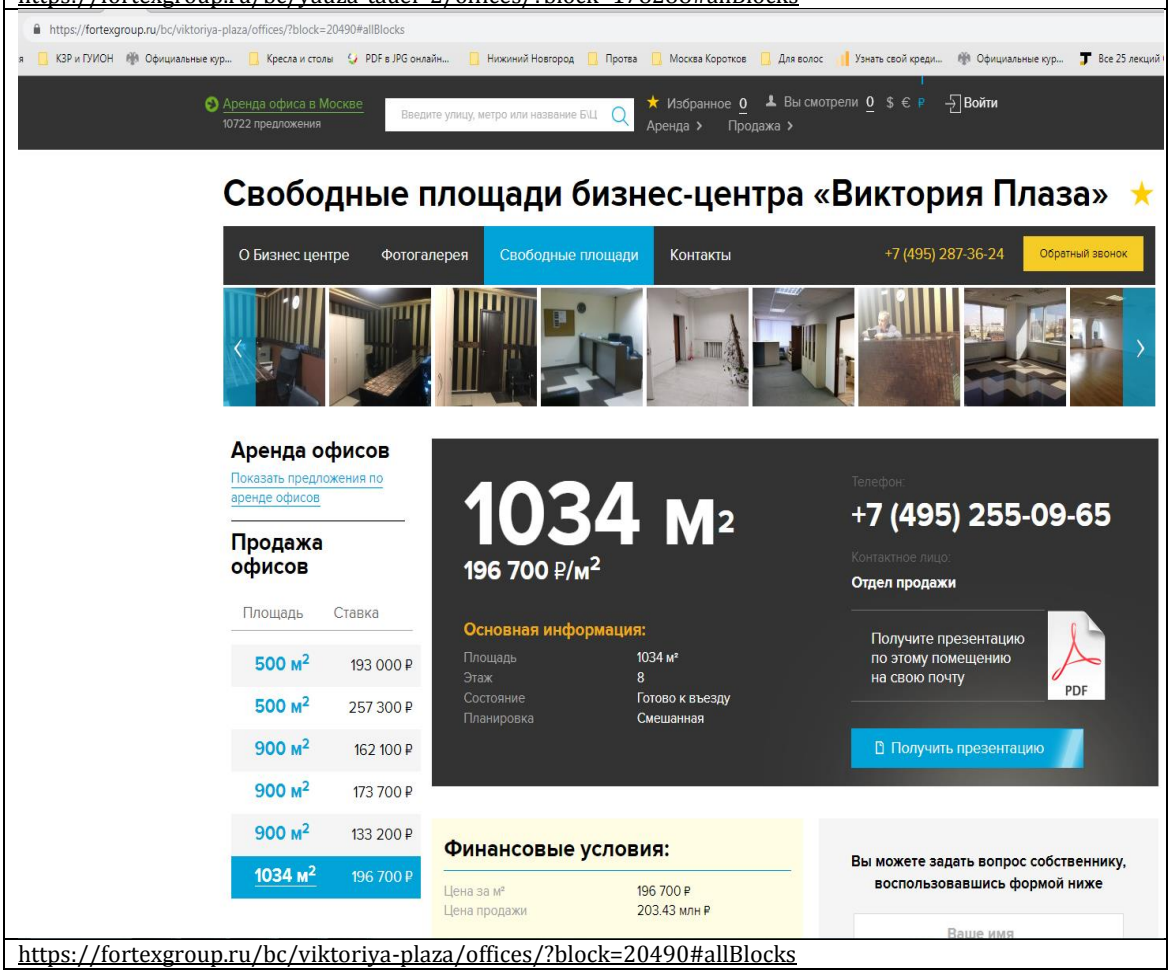
https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=251962



https://fortexgroup.ru/bc/na-spartakovskoy/offices/?block=237877

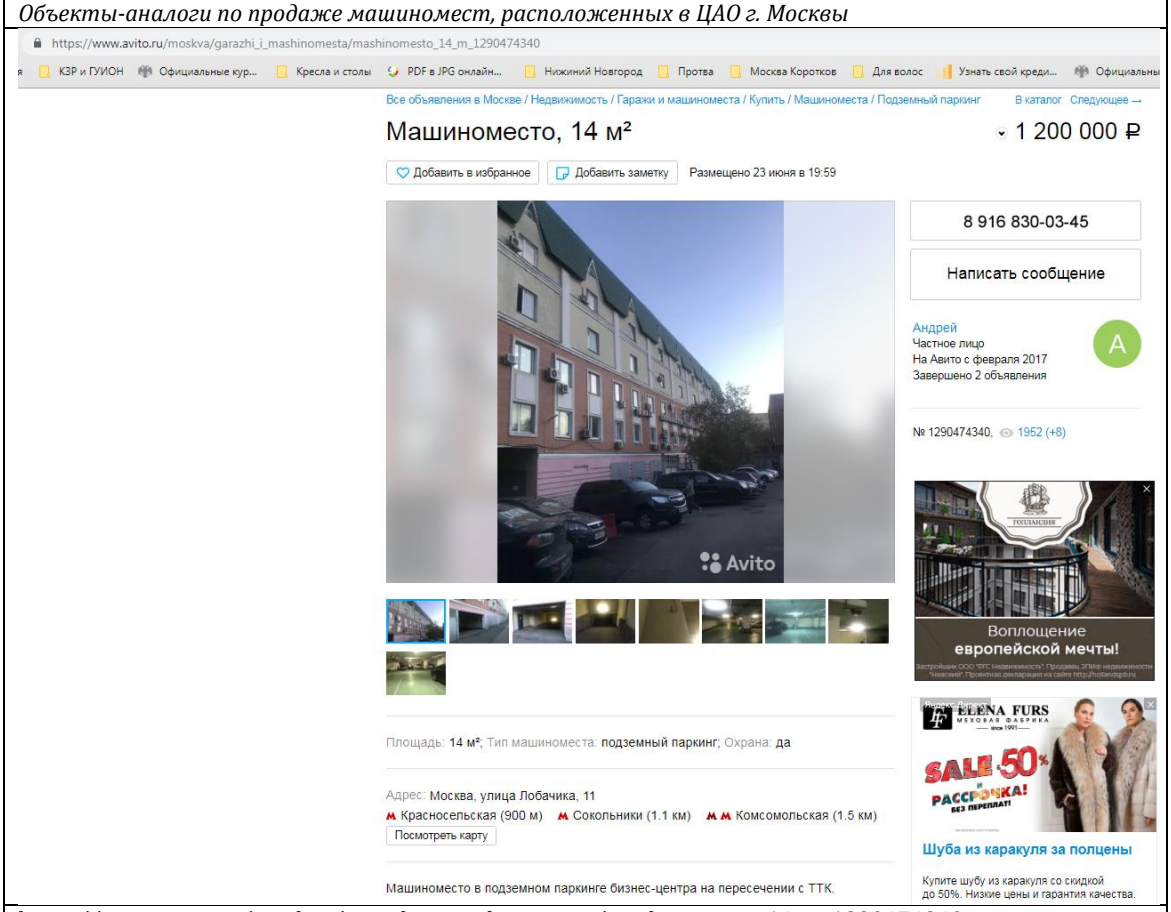


https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer-2/offices/?block=178288#allBlocks

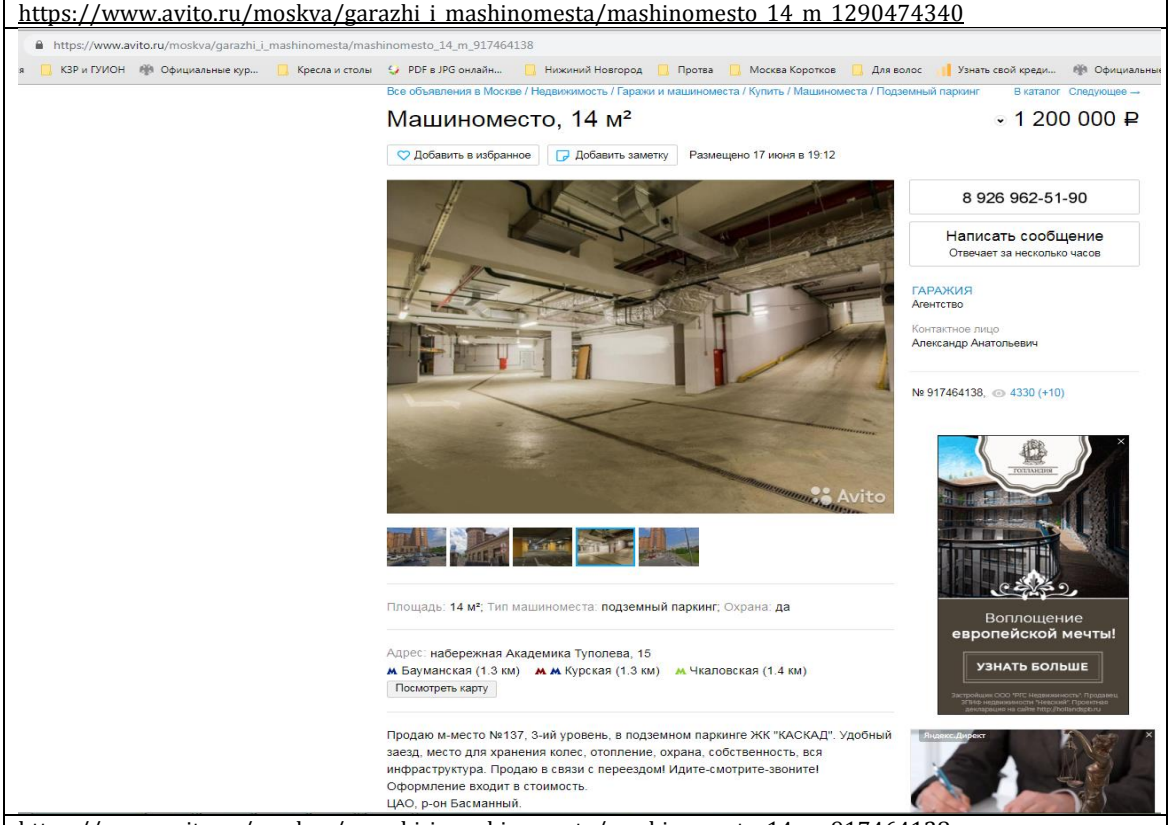


https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=20490#allBlocks

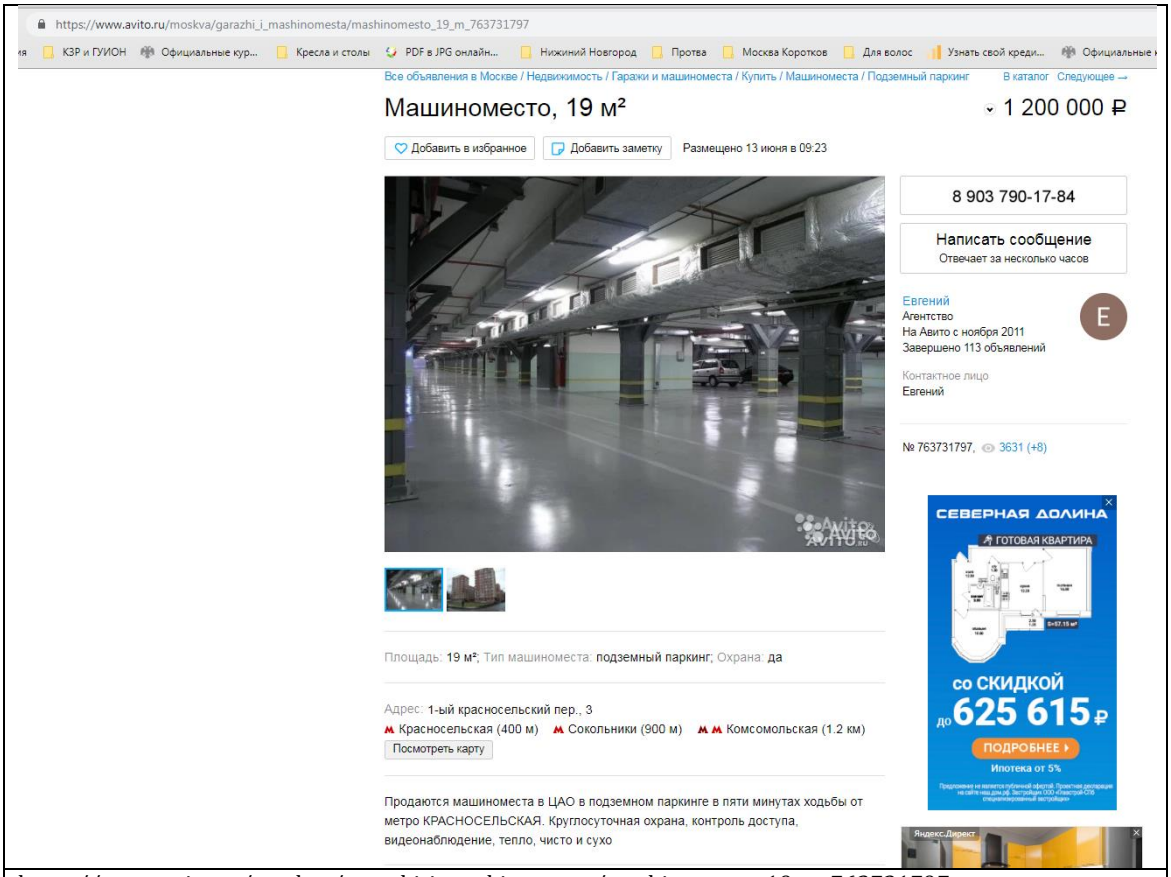
Объекты-аналоги по продаже машиномест, расположенных в ЦАО г. Москвы



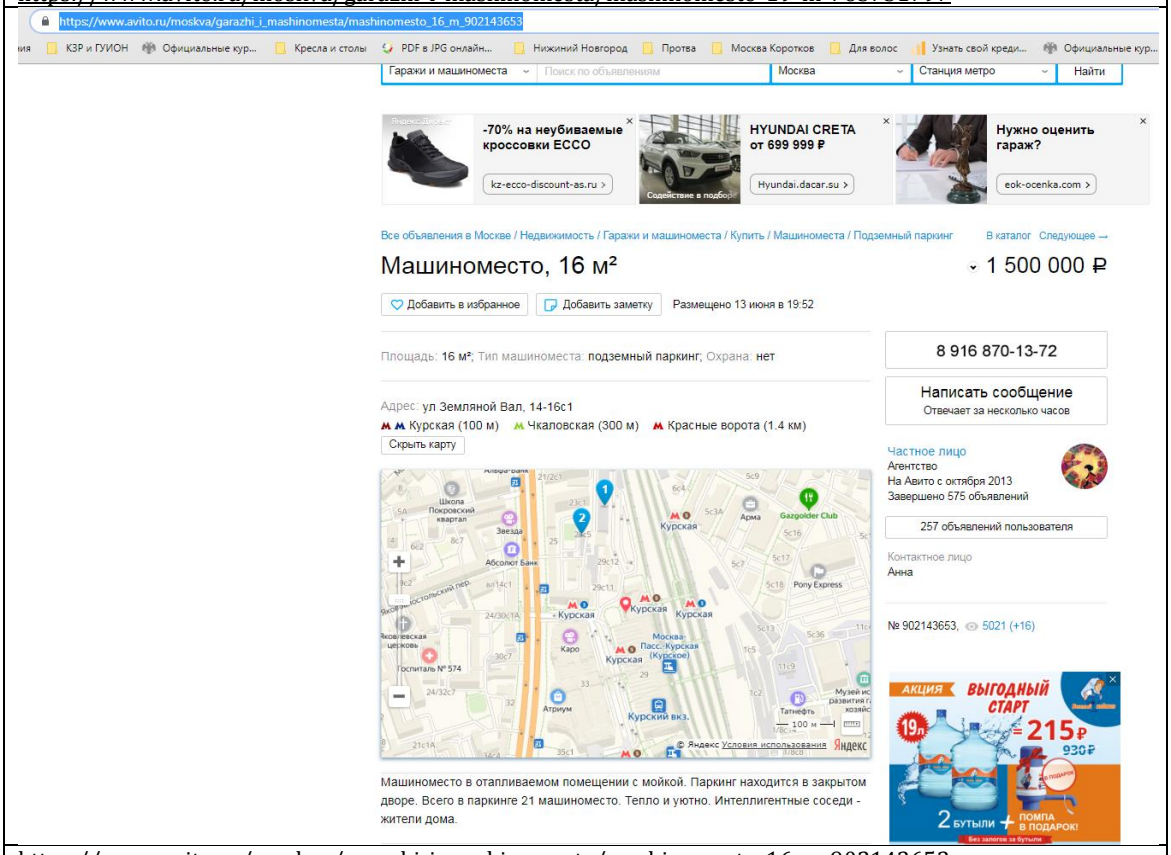
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1290474340



https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_917464138

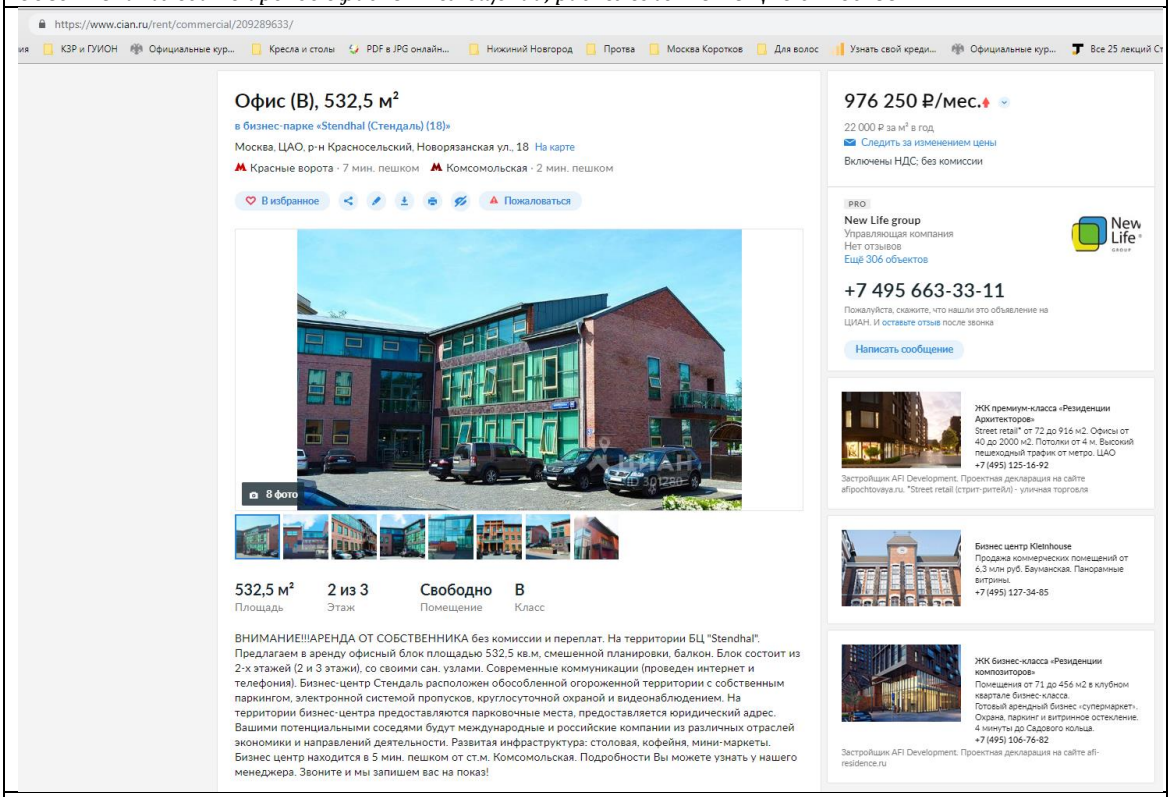


https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_763731797

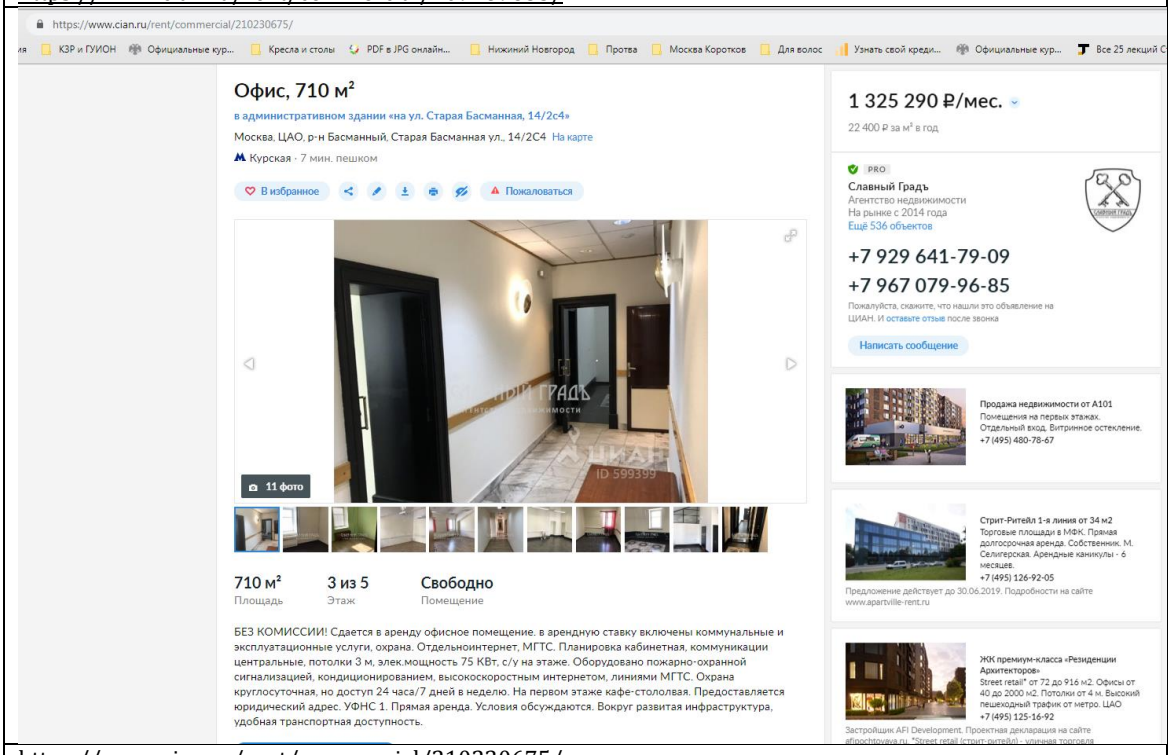


https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_902143653

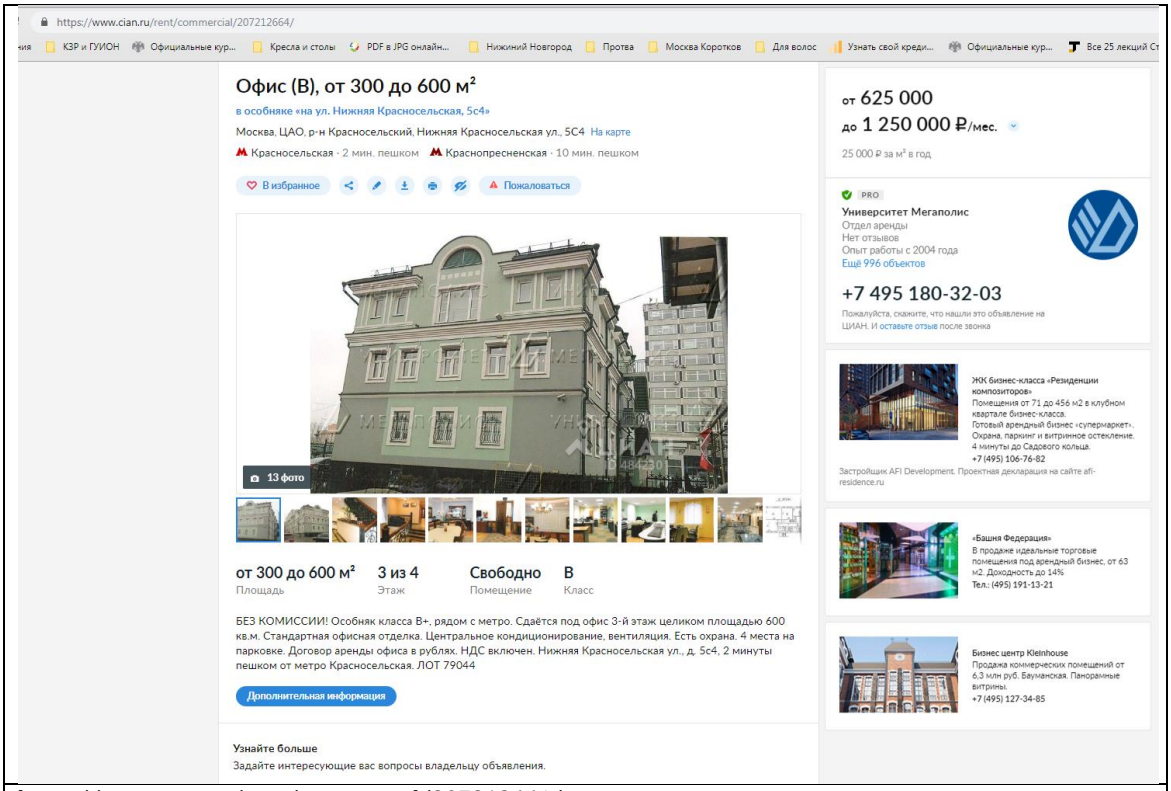
Объекты-аналоги по аренде офисных помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы



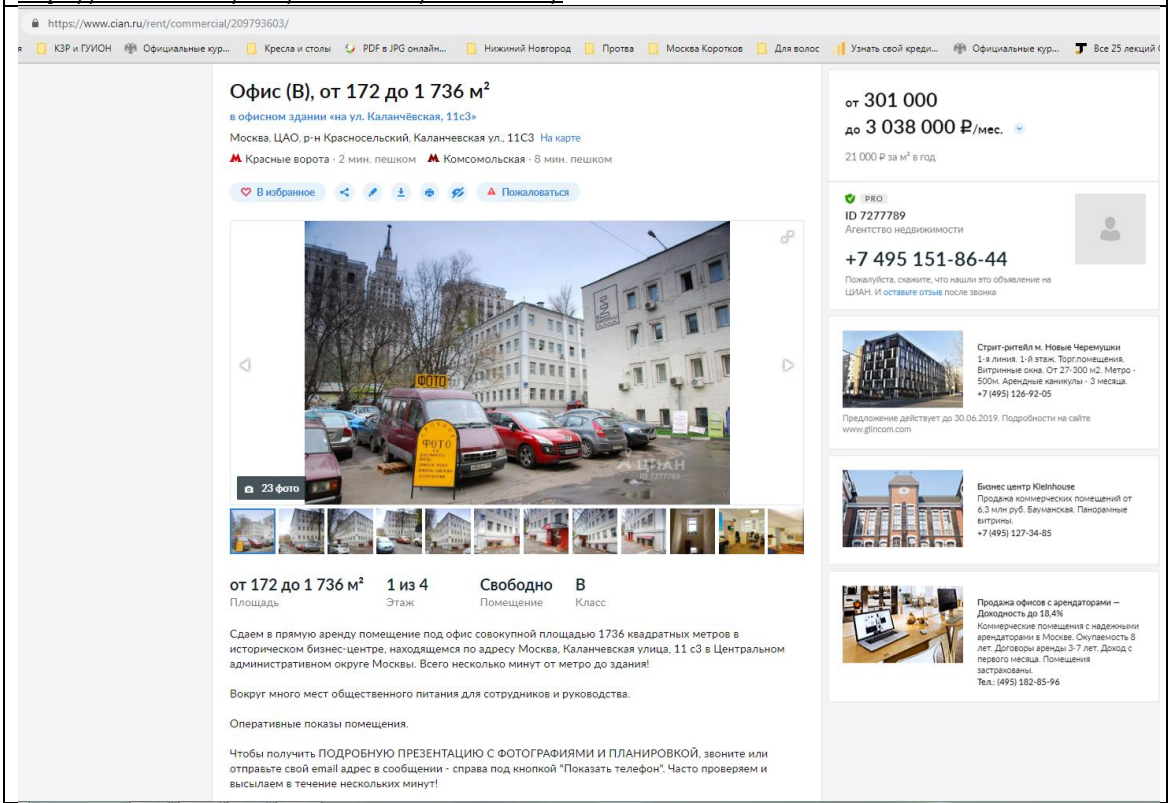
https://www.cian.ru/rent/commercial/209289633/



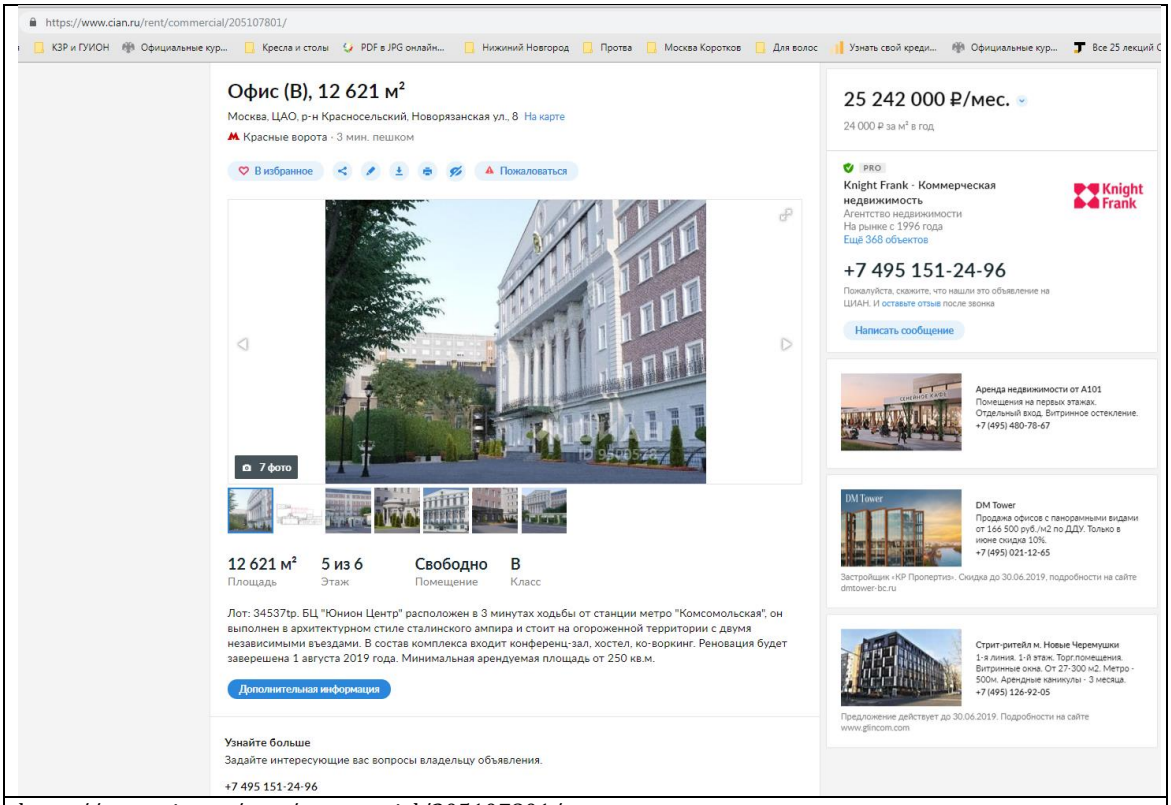
https://www.cian.ru/rent/commercial/210230675/



https://www.cian.ru/rent/commercial/207212664/

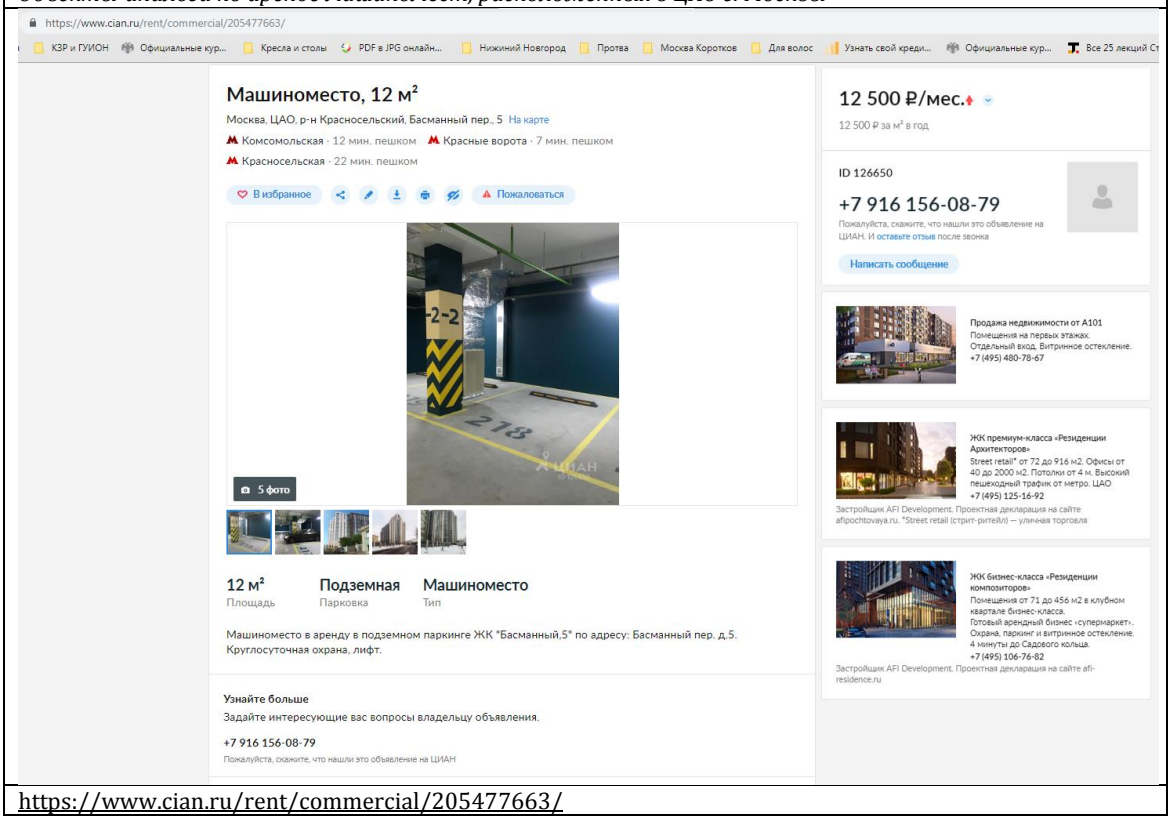


https://www.cian.ru/rent/commercial/209793603/

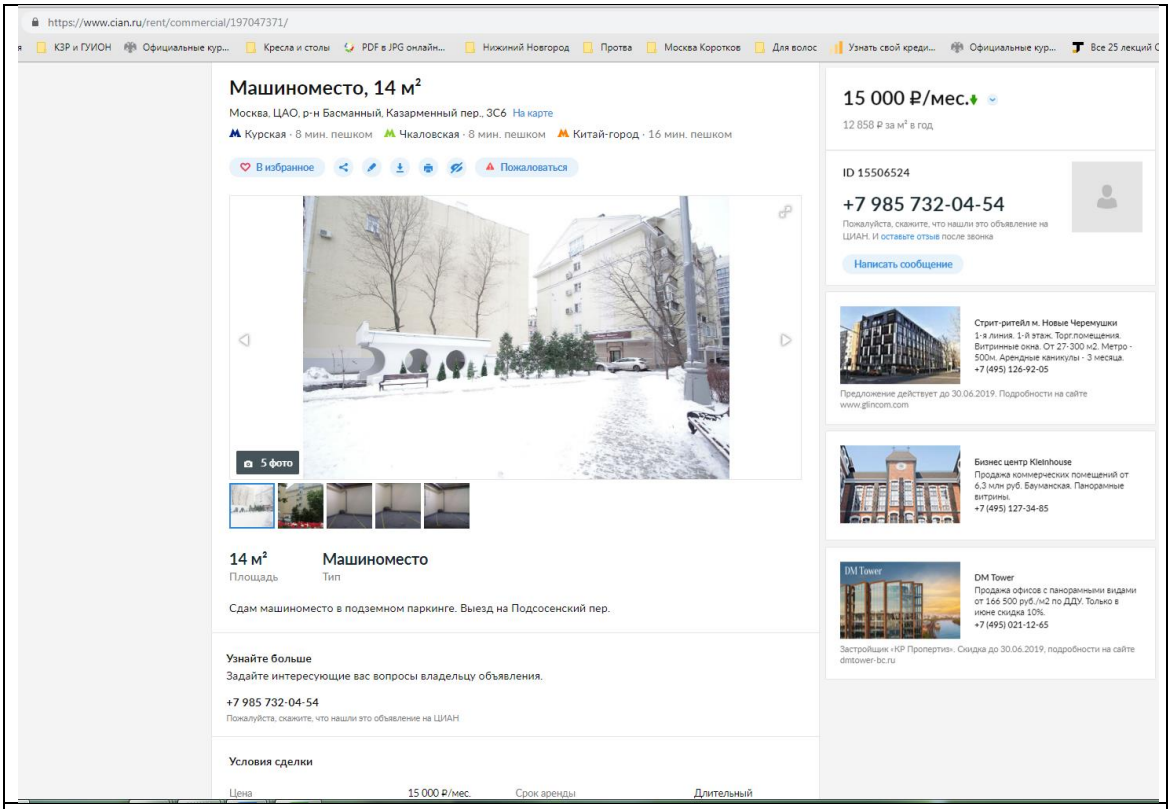


https://www.cian.ru/rent/commercial/205107801/

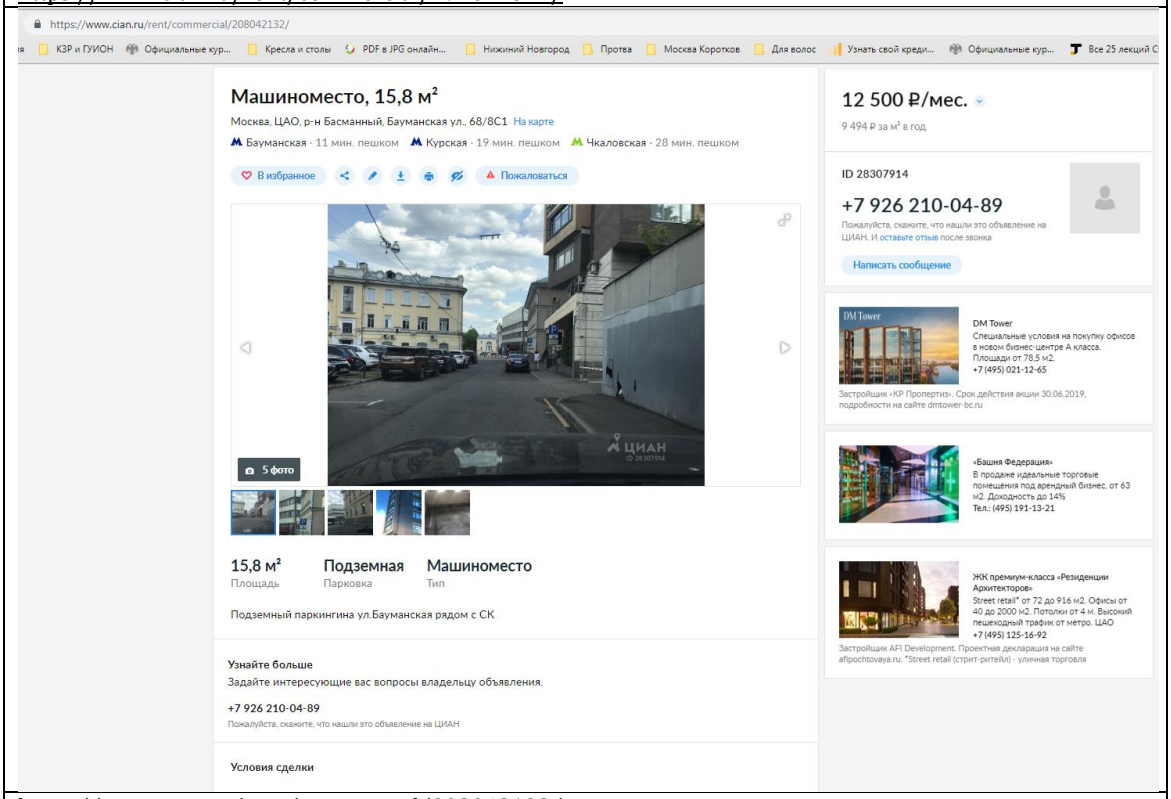
Объекты-аналоги по аренде машиномест, расположенных в ЦАО г. Москвы



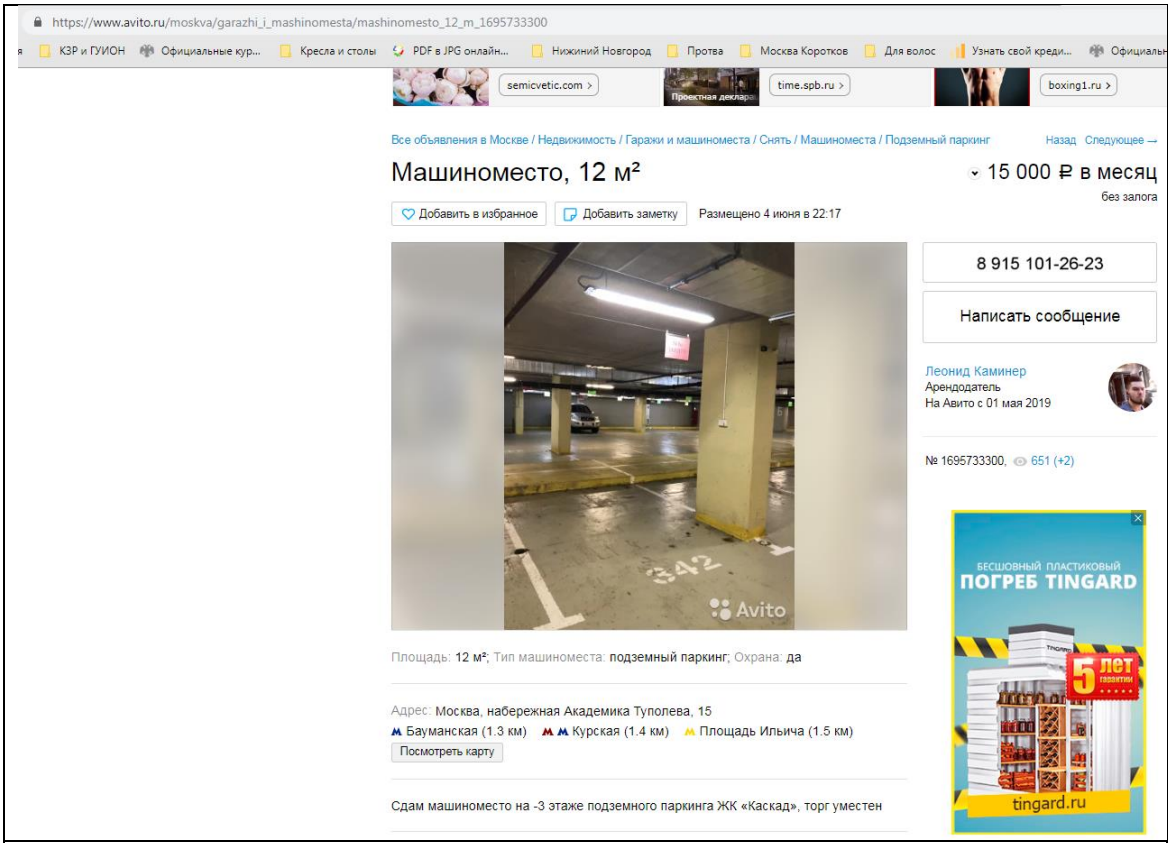
https://www.cian.ru/rent/commercial/205477663/



https://www.cian.ru/rent/commercial/197047371/

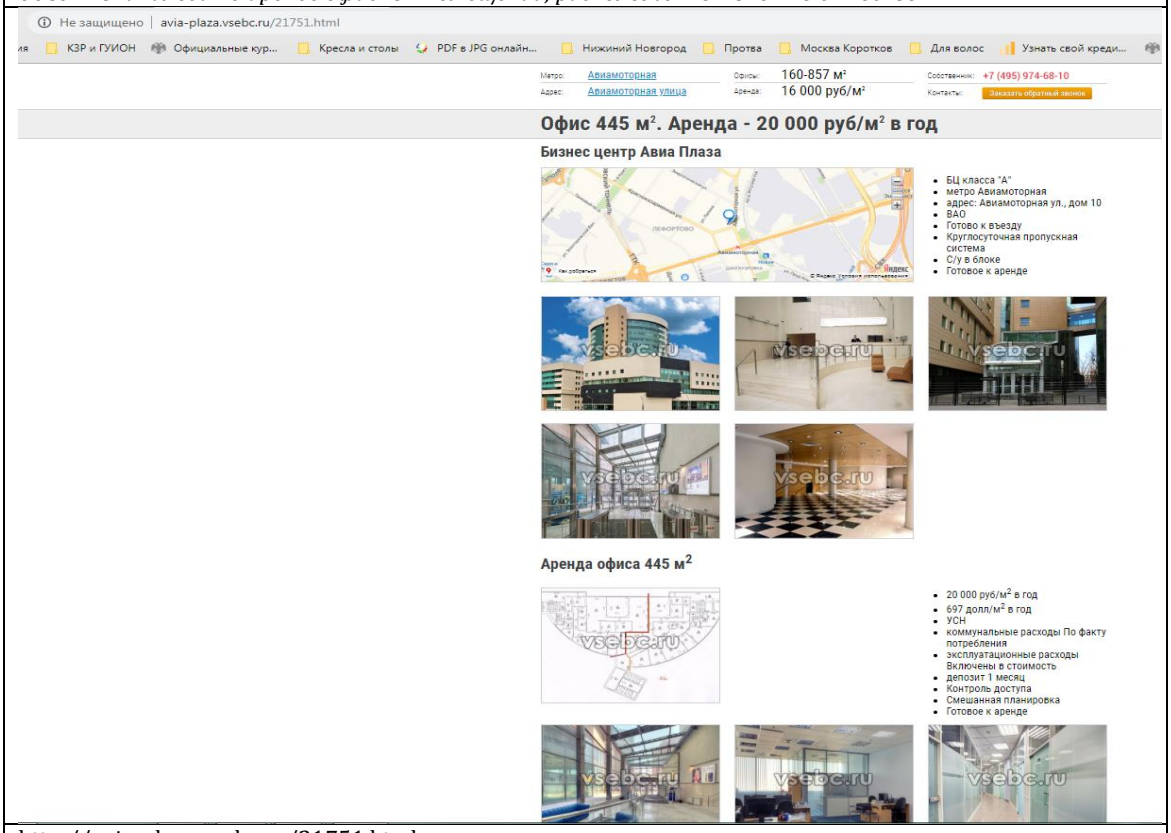


https://www.cian.ru/rent/commercial/208042132/

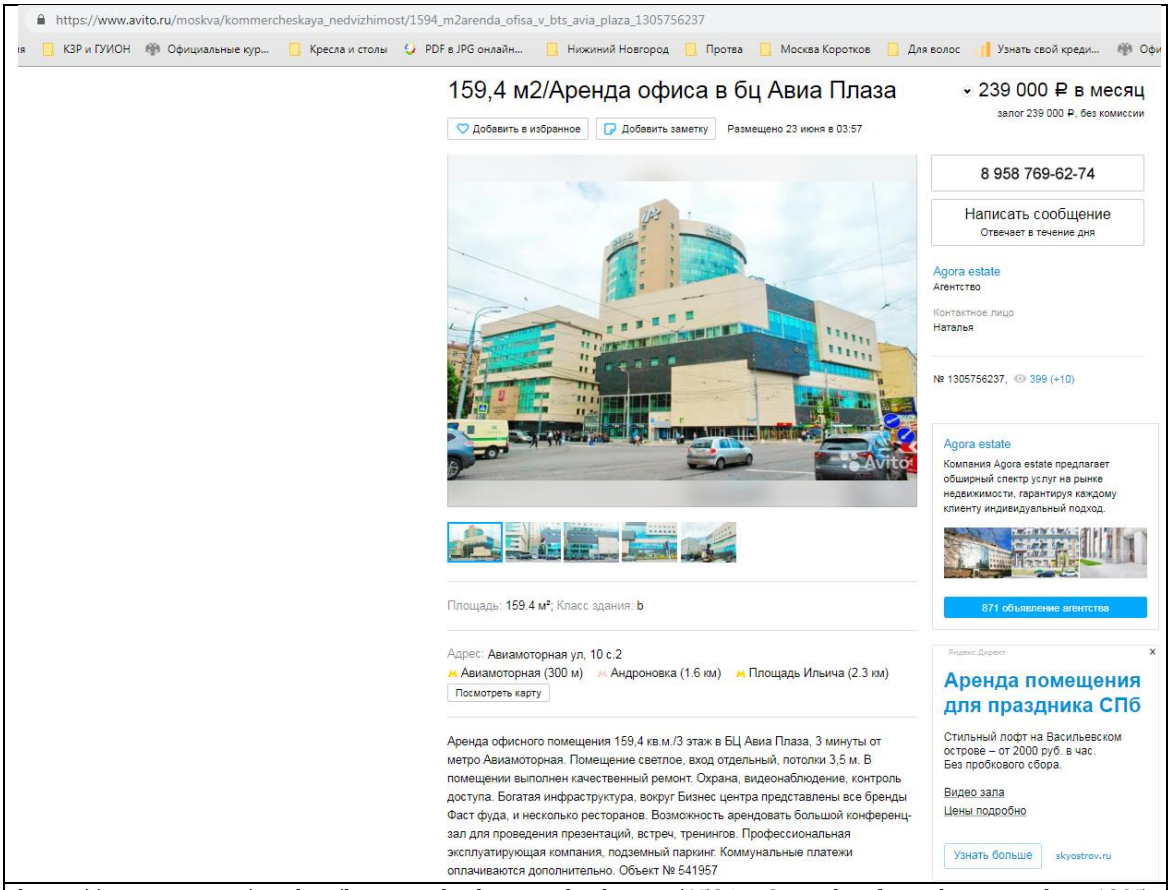


https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1695733300

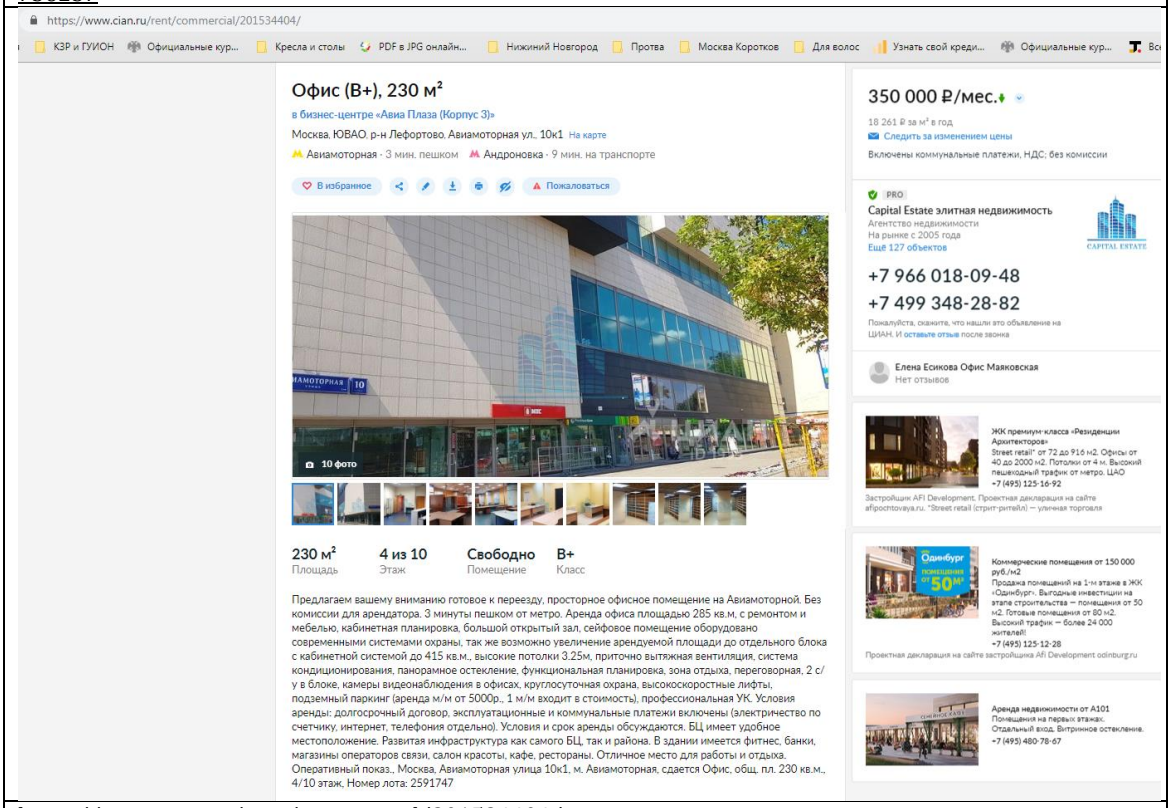
Объекты-аналоги по аренде офисных помещений, расположенных в ЮВАО г. Москвы



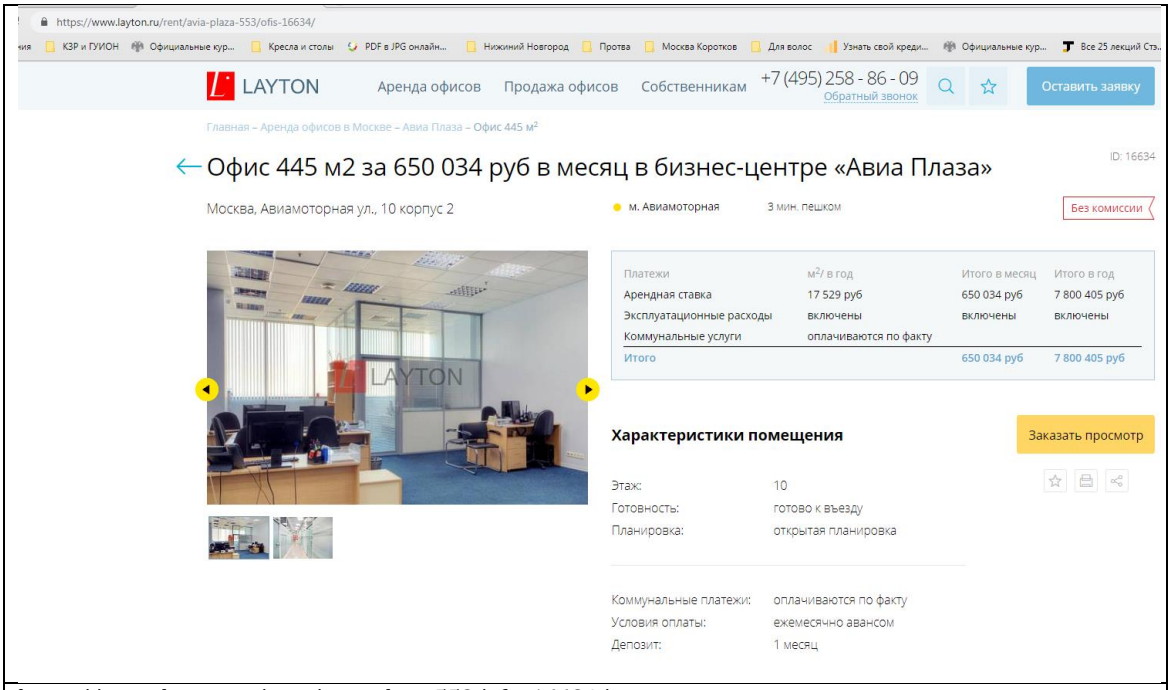
http://avia-plaza.vsebc.ru/21751.html



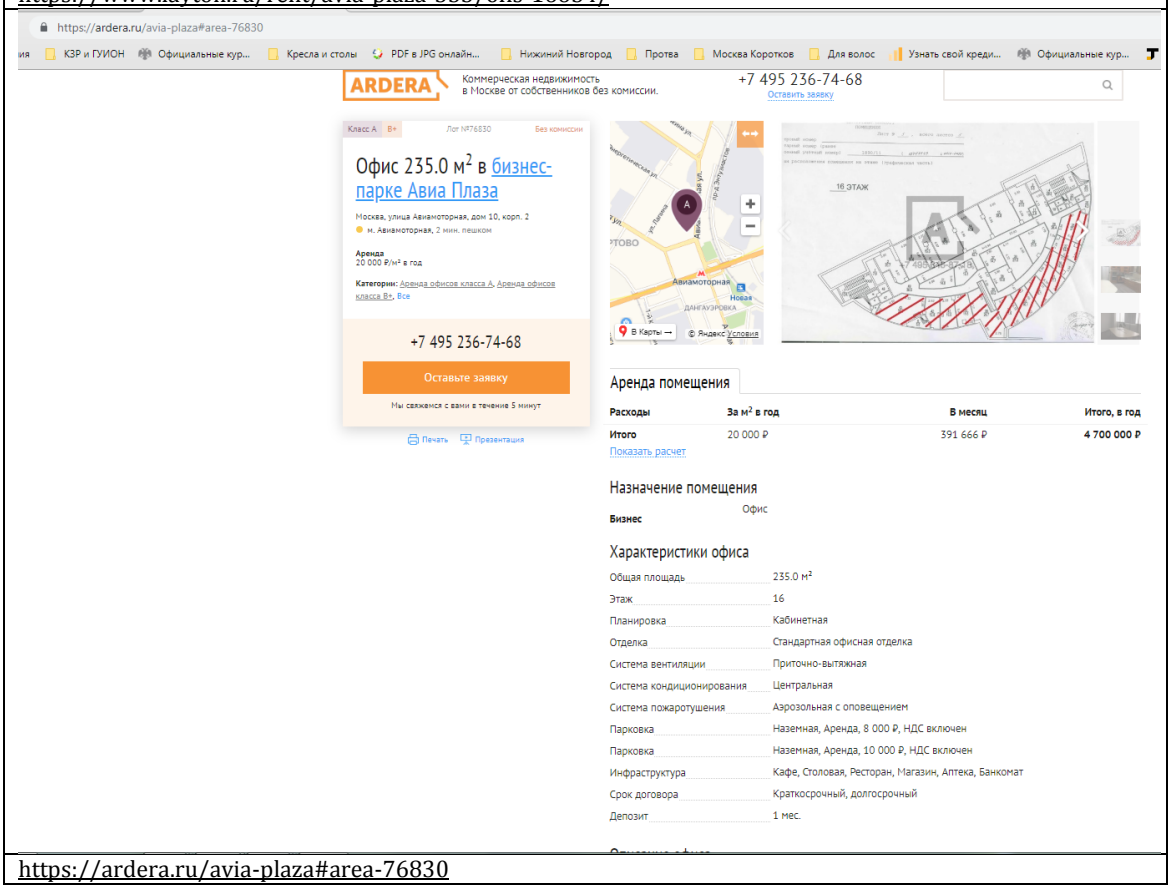
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1594_m2arenda_ofisa_v_bts_avia_plaza_1305756237



https://www.cian.ru/rent/commercial/201534404/



https://www.layton.ru/rent/avia-plaza-553/ofis-16634/



https://ardera.ru/avia-plaza#area-76830

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10/190

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 557330

Настоящий диплом выдан Городецкой (фамилия, имя, отчество) Татьяне Александровне

в том, что он(а) с "24" сентября 2001 г. по "10" июля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Медицинском (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) институте повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного политехнического университета

по программе "Оценка активов, бизнеса и инвестиций" (наименование программы дополнительного профессионального образования) специализация "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "10" июля 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Городецкой (фамилия, имя, отчество) Татьяны Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценка (наименование) стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург 2003

МПФ Гознака. 1330.

277

Н-3093719

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

30.06.2017 г. № 2457

Городецкая
Татьяна Александровна

Включен(а) в реестр членов от 30.06.2017 г.
Реестровый номер 2457

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.06.2017 г.

Первый вице-президент В. И. Лебединский

001527

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

евроинс
страховое общество
Лицензия ЦБ РФ
СИ № 3954 от 23.03.2015

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПФ/18/ГОоц№100898

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 04-0101/2018 от 29.12.2017г., с одной стороны и **Городецкая Татьяна Александровна** (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,0485 %.
6. Страховая премия	14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «29» июня 2018 г. по «28» декабря 2019 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «23» мая 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/18/ГОоц№100898 от 29.05.2018г. Пролонгация Договора СПФ/16/ГОоц№100490 от 08.12.2016г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО) к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д.9, кв.56
12. Дата выдачи полиса	«29» мая 2018 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
_____ Чеканов А.И._____/
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Городецкая Т.А.
_____ /Городецкая Т.А./

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000248-1 «03» октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Городецкой Татьяне Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «03» октября 2017 г. № 12

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «03» октября 2020 г.

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

Лицензия ЦБ РФ
СИ № 3954 от 23.03.2015

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПФ/18/ГОоц№100971

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-2108/2018 от 21.08.2018г., с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»** (далее – Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 000 000 100 (Один миллиард сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,072%
6. Страховая премия	720 000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек оплачивается в соответствии с п.2.10 Договора страхования
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «30» июня 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГОоц№100971 от 21.08.2018 г. Продление Договора страхования ГО № СПФ-000046/12 от 19 сентября 2012 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО); к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«21» августа 2018 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
_____ / Чеканов А.И. /
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»
Директор
_____ / Смирнов А.П. /
М.П.