

Отчет об оценке

№ 1847/18-Н

2018



здания общей площадью 29 984,0 кв. м,
кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и
объектов движимого имущества в количе-
стве 19 единиц, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

договор на проведение оценки
№ 1847/18-Н от 13.08.2018

Компания ГВА (ООО «ГРОСС-
Консалт»)
г. Москва, Малая Пироговская,
д.14, стр.5
(495) 225-22-98
info@gba.ru

дата оценки: 24.08.2018

дата составления отчета: 01.10.2018

КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

Общество с ограниченной ответственностью «ГРОСС-Консалт» (ООО «ГРОСС-Консалт») обращает внимание получателя настоящего отчета об оценке (далее – Отчета) на то, что изложенная ниже информация является конфиденциальной и представляет собой объект нематериального вещного права. Все права на ее использование, обязанности и доходы, вытекающие из существующих контрактов, исков, работ в незавершенной фазе, также принадлежат ООО «ГРОСС-Консалт». Данная конфиденциальная информация была создана или получена путем значительных и продолжительных вложений времени, усилий, финансовых затрат. Поэтому получатель Отчета обязуется хранить конфиденциальность этой информации, а также сам факт существования Отчета, не копировать, не передавать по средствам электронной, голосовой и прочей связи, не использовать ее в интересах третьих лиц без предварительного письменного согласования с ООО «ГРОСС-Консалт».

В соответствии с требованием конфиденциальности и защиты персональных данных Исполнитель Отчета, накладывает ограничения на использование Отчета: запрет на использование результатов Отчета для любых целей, кроме указанных в Отчете.

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ООО «ГРОСС-Консалт», выступающее в качестве Исполнителя, обращает внимание получателя Отчета на следующие принципиальные моменты.

Отчет может рассматриваться только как целое. Использование отдельных его частей или выводов вне контекста и/или в отрыве от целей оценки и предполагаемого использования ее результатов будет некорректным и может привести к нежелательным искажениям. Во избежание таких искажений любые ссылки третьих лиц на материалы Отчета, цитирование или перевод текста Отчета на другие языки без предварительного письменного разрешения Исполнителя не допускаются.

Отчет об оценке отражает профессиональное мнение Оценщика, работающего по трудовому договору с Исполнителем, относительно той цены, по которой могла бы совершиться сделка, соответствующая целям оценки, а также принятым допущениям и ограничениям, но никакое мнение, очевидно, не может являться гарантией проведения реальной сделки именно по этой цене. Оценщик не может также взять на себя ответственность за изменение рыночной ситуации, которое может произойти после даты оценки и повлиять на стоимость Объекта.

Вся используемая Оценщиком и Исполнителем информация считается достоверной, однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность данных. Когда информации недостаточно или погрешность входящих данных велика - тогда становятся нецелесообразными количественные методы расчета, и Оценщик считает оправданным применение любых доступных качественных методов. Такой подход к расчетам позволяет не вводить читателя в заблуждение кажущейся точностью математических вычислений и не должен рассматриваться как недостаточный или ущербный. Результат оценки полностью зависит от точности исходной информации, а также от принятых допущений и ограничений, вследствие чего полученная величина стоимости имеет вероятностный характер независимо от того, выражена она числом или диапазоном.

Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность за наличие скрытых дефектов зданий, вредных веществ в почве, экологических проблем и за иные обстоятельства, которые не могли быть выявлены визуальным осмотром Объекта и его окружения и/или изучением предоставленных документов. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить исследования или предпринимать действия по поиску каких-либо специальных данных, не доступных на открытом рынке, включая юридическую экспертизу прав на объект, техническую экспертизу объекта и/или иные специальные исследования, если иное прямо не оговорено в Задании на оценку.

Оценщик и Исполнитель не обязаны предоставлять Отчет или какие-либо ставшие ему известными материалы или факты в чье-либо распоряжение иначе как по требованию правоохранительных, судебных, иных уполномоченных государственных органов. Однако Оценщик и Исполнитель имеют право предоставления Отчета в органы сертификации, лицензирования, а в случае возникновения спорных ситуаций – в экспертные советы саморегулируемых организаций или в иной орган профессионального контроля.

Пользователем Отчета об оценке будет являться ООО «БЦ ОБРУЧЕВА» для продажи с торгов в конкурсном производстве.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
2.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	7
2.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	7
2.3. Краткое описание Объекта оценки	7
2.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	8
2.5. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, ограничения и пределы ее применения	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	10
3.1. Сведения о Заказчике.....	10
3.2. Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет	10
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	10
3.4. Сведения о привлеченных специалистах.....	10
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
5.1. Федеральные стандарты оценки.....	13
5.2. Прочие стандарты и правила, применяемые Оценщиком	13
6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	14
6.1. Разъяснение общих понятий, на которых базируется настоящая оценка	14
6.2. Перечень сокращений и условных обозначений	16
6.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки	16
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.1. Имущественные права и обременения, связанные с Объектом оценки	18
7.2. Описание местоположения оцениваемого объекта	19
7.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	21
7.4. Фотографические материалы.....	27
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	32
8.1. Основные тенденции социально-экономического развития России в июле 2018 г.....	32
8.2. Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы на 1 января 2018.....	33
8.3. Классификация офисной недвижимости.....	34
8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	37
8.5. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы.....	37
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
9.1. Сущность анализа наиболее эффективного использования	51
9.2. Наиболее эффективное использование Объекта оценки	52
10. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	53
10.1. Сущность методических подходов к оценке стоимости объектов недвижимости	53
10.2. Выбор подходов и методов оценки	55
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	56
11.1. Теоретические основы применения метода сравнения продаж	56
11.2. Основные этапы применения метода сравнения продаж для оценки объекта недвижимости.....	56
11.3. Выбор объектов-аналогов	58

11.4. Выбор единицы сравнения и отказ от использования других единиц сравнения.....	61
11.5. Определение корректировок цен предложений объектов-аналогов.....	61
11.6. Согласование результатов корректировки цен объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки	64
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	69
12.1. Определение рыночной ставки арендной платы и расчет потенциального валового дохода от эксплуатации объекта оценки	69
12.2. Согласование результатов корректировки цен объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки	75
12.3. Определение действительного валового дохода	81
12.4. Определение величины операционных расходов и чистого операционного дохода	82
12.5. Определение ставки капитализации.....	82
12.6. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом прямой капитализации	82
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	83
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	86
15. СПИСОК ОТВЕТСТВЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ПОДГОТОВКЕ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	87
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	88
17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	89
17.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	89
17.2. Законодательные и иные нормативно-правовые акты.....	89
17.3. Справочная и деловая литература, методические рекомендации	90
17.4. Данные из сети Интернет (ссылки на сайты Интернета), использованные для составления Отчета.....	90
ПРИЛОЖЕНИЯ	91
Приложение 1. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	91
Приложение 2. Рыночная и справочная информация, используемая в расчетах	219
Приложение 3. Копии документов Оценщика.....	239

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку определено в Договоре на проведение оценки № 1847/18-Н от 13.08.2018, заключенном между ООО «БЦ ОБРУЧЕВА» (Заказчик) и ООО «ГРОСС-Консалт» (Исполнитель).

<p>Объект оценки и его основные характеристики</p>	<p>Здание с кадастровым номером 77:06:0008002:1045 общей площадью 29 984,0 кв. м и объекты движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3 на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008002:1004 общей площадью 15 865,0 кв. м</p>
<p>Состав объекта оценки и основные характеристики каждой из его частей</p>	<p>Объекты недвижимого имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> - здание с кадастровым номером 77:06:0008002:1045, общей площадью 29 984 кв. м; - земельный участок с кадастровым номером 77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3. <p>Объекты движимого имущества (элементы оснащения здания):</p> <ul style="list-style-type: none"> - система теплоснабжения, инв. № 000000006, - лифт L5-L6 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2048/2049) (6), инв. № 000000012, - лифт L3-L4 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2046/2047) (4), инв. № 000000010, - лифт L1-L2 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2044/2045) (2), инв. № 000000008, - лифт L1-L2 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2044/2045) (1), инв. № 000000007, - лифт L3-L4 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2046/2047) (3), инв. № 000000009, - лифт L5-L6 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2048/2049) (5), инв. № 000000011, - щитовое оборудование, инв. № 000000003, - автоматизированная система учета электроэнергии, инв. № 000000002, - пожарная сигнализация, инв. № 000000004, - сеть тепловая, инв. № 00-000028, - система подогрева проточной воды, инв. № 00-000031, - вентилятор конденсатора Daikin 5010227, инв. № 00-000051, - шлагбаум электромеханический (1), инв. № БП-000009, - шлагбаум электромеханический (2), инв. № БП-000010, - организация въезда-выезда на прилегающую территорию к объекту, инв. № БП-000017, - ограды (заборы) металлические, инв. № 00-000002, - система полива (поливочная трасса), инв. № БП-000002, - система контроля доступом, инв. № 000000005
<p>Сведения о правообладателях</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «БЦ ОБРУЧЕВА» (ООО «БЦ ОБРУЧЕВА») ОГРН: 5067746347170, дата регистрации: 29.08.2006 Адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4 Правоустанавливающий / правоподтверждающий документ: - выписка из ЕГРН № 77/100/306/2018-87 от 17.01.2018; - договор аренды земельного участка № М-06-036364 от 21.11.2011 с доп. соглашениями</p>
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> - в отношении объектов движимого имущества - право собственности; - в отношении объекта капитального строительства (здания) - право собственности; - в отношении земельного участка – право пользования и владения на условиях договора аренды
<p>Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<p>Ограничения (обременения) прав при оценке не учитываются, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или</p>

	Российской Федерации
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Задачи оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки . 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. 4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки. 5. Составление отчета об оценке
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для продажи с торгов в конкурсном производстве
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	24.08.2018
Допущения, на которых должна основываться оценка	В случае интегрированности оборудования с объектами недвижимости, оценка оборудования проводится в составе единого объекта. Итоговая величина рыночной стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа (без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Иная информация	Расчетные процедуры проводятся с помощью программного продукта Excel (пакет программ MS Office). В ходе производимых расчетов оценщиком не используется функция округления. Округление производится только при указании итоговой величины рыночной стоимости

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценщиком работ по оценке Объекта оценки является Договор на проведение оценки № 1847/18-Н от 13.08.2018, заключенный между ООО «БЦ ОБРУЧЕВА» (Заказчик) и ООО «ГРОСС-Консалт» (Исполнитель).

2.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки	Здание с кадастровым номером 77:06:0008002:1045 общей площадью 29 984,0 кв. м и объекты движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3 на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008002:1004 общей площадью 15 865,0 кв. м
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	- в отношении объектов движимого имущества - право собственности; - в отношении объекта капитального строительства (здания) - право собственности; - в отношении земельного участка – право пользования и владения на условиях договора аренды
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки	Ограничения (обременения) прав при оценке не учитываются, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации
Сведения о правообладателях	Общество с ограниченной ответственностью «БЦ ОБРУЧЕВА» (ООО «БЦ ОБРУЧЕВА») ОГРН:5067746347170 дата регистрации:29.08.2006 Адрес местонахождения:119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4 Правоустанавливающий / правоподтверждающий документ: - выписка из ЕГРН № 77/100/306/2018-87 от 17.01.2018; - договор аренды земельного участка № М-06-036364 от 21.11.2011 с доп. соглашениями
Местонахождение Объекта оценки	г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Для целей однозначного толкования терминов в Отчете принято общее для оборота терминологическое допущение – под словосочетаниями «объект(ы) оценки», «Объект» и «оцениваемый объект», а в ряде случаев в соответствии с контекстом «рассматриваемый объект» понимается набор прав, который подлежит оценке в соответствии с Заданием на оценку (в данном случае право собственности на здание с кадастровым номером 77:06:0008002:1045 общей площадью 29 984,0 кв. м и объекты движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3 на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008002:1004 общей площадью 15 865,0 кв. м).

2.3. Краткое описание Объекта оценки

Объектом оценки является здание с кадастровым номером 77:06:0008002:1045 общей площадью 29 984,0 кв. м и объекты движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3 на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008002:1004 общей площадью 15 865,0 кв. м

Объект оценки представляет собой четырехэтажное здание с подвалом, бизнес-центр класса «В+». Год постройки здания 1975. Был проведен капитальный ремонт здания, ремонтно-строительные работы осуществлялись в сроки с июня 2012 года по декабрь 2013.

Оцениваемое здание принадлежит на праве собственности ООО «БЦ ОБРУЧЕВА», что подтверждает выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/306/2018-87 от 17.01.2018.

Объект оценки расположен в Юго-Западном административном округе г. Москвы, в муниципальном районе Коньково, по адресу: ул. Обручева, д. 52, стр. 3. Объект оценки рас-

положен на территории, непосредственно примыкающей к улице Обручева и Севастопольскому проспекту. Подъезд к объекту возможен как с ул. Обручева, так и с Севастопольского проспекта. Ближайшая к оцениваемому зданию остановка общественного транспорта «Лесопарк» (на Севастопольском проспекте) расположена на расстоянии порядка 100 м от Объекта оценки. До указанной остановки следуют автобусные маршруты и маршрутные такси №№ 977, 648, 651 и троллейбусный маршрут № 85 от станций метро «Каховская», «Профсоюзная» и «Ясенево». Ближайшая к объекту оценки станция метро «Калужская» расположена в 1,7 км от объекта оценки (20 минут пешком).

Фактическое использование Объекта оценки на дату оценки – офисное. Сдано в аренду по состоянию на дату оценки – 12 029,02 кв. м, вакантные арендопригодные площади на дату оценки – 17 473,98 кв. м.

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008002:1004 общей площадью 15 865 кв. м. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)). Участок предоставлен в долгосрочную аренду ООО «БЦ ОБРУЧЕВА» (договор аренды земельного участка № М-06-036364 от 21.11.2011 с доп. соглашениями).

В состав объекта оценки включены объекты движимого имущества - оборудование различного назначения, представляющее собой системы оснащения здания (система теплоснабжения, тепловая сеть, элементы противопожарной системы и пр.), также оборудование, представляющее собой грузоподъемные механизмы, которыми оснащены здания (лифты), а также элементы оснащения территории (шлагбаумы, ограды (заборы) металлические, система полива и пр.), которое является интегрированным оборудованием с объектами недвижимости. Оборудование в хорошем состоянии, не требует ремонта.

Подробное описание Объекта оценки приведено в разделе 7 настоящего Отчета.

2.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта были рассмотрены три подхода: затратный, сравнительный и доходный. Проведенный анализ информации, полученной от Заказчика, при осмотре объекта оценки, а также из обзора рынка недвижимости, послужил основой для принятия решения о целесообразности использования при определении рыночной стоимости состав Объекта оценки двух подходов сравнительного и доходного.

В процессе расчета рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком были получены следующие результаты:

Объект оценки	Подход к оценке	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Здание с кадастровым номером 77:06:0008002:1045 общей площадью 29 984,0 кв. м и объекты движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3 на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008002:1004 общей площадью 15 865,0 кв. м	Затратный	Обоснованно не использовался
	Сравнительный	2 849 121 521
	Доходный	3 107 001 000

2.5. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, ограничения и пределы ее применения

Таким образом, результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости здания с кадастровым номером 77:06:0008002:1045 общей площадью 29 984,0 кв. м и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3 на земельном участке с кадастро-

вым номером 77:06:0008002:1004 общей площадью 15 865,0 кв. м, по состоянию на 24.08.2018 составляет (округленно¹, НДС отсутствует²):

3 107 001 000 (Три миллиарда сто семь миллионов одна тысяча) рублей, в т. ч.:

рыночная стоимость объектов движимого и недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки (справочно):

№ п/п	Основные средства	Инвентарный №	Рыночная стоимость, руб.
1	Вентилятор конденсатора Daikin 5010227	00-000051	175 362,22
2	Шлагбаум электромеханический (1)	БП-000009	58 119,51
3	Шлагбаум электромеханический (2)	БП-000010	58 119,51
4	Сеть тепловая	00-000028	1 258 723,93
5	Организация въезда-выезда на прилегающую территорию к объекту	БП-000017	8 567 477,81
6	Ограды (заборы) металлические	00-000002	5 925 998,26
7	Система полива (поливочная трасса)	БП-000002	122 762,17
8	Лифт L1-L2 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2044/2045) (1)	000000007	369 734,66
9	Лифт L1-L2 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2044/2045) (2)	000000008	369 734,66
10	Лифт L3-L4 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2046/2047) (3)	000000009	367 902,89
11	Лифт L3-L4 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2046/2047) (4)	000000010	367 902,88
12	Лифт L5-L6 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2048/2049) (5)	000000011	380 186,17
13	Лифт L5-L6 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2048/2049) (6)	000000012	380 186,17
14	Автоматизированная система учета электроэнергии	000000002	738 409,34
15	Пожарная сигнализация	000000004	3 052 016,33
16	Щитовое оборудование	000000003	6 325 871,70
17	Система контроля доступом	5	8 611 419,10
18	Система теплоснабжения	000000006	10 576 535,78
19	Система подогрева проточной воды	00-000031	458 023,68
20	Нежилое здание, площадью 29 984 кв. м. с учетом стоимости прав на земельный участок	000000013	3 058 836 513,21
	Итого:		3 107 001 000,00

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки будет использована для продажи с торгов в конкурсном производстве. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях.

¹ Округлено до рублей.

² Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения налога на добавленную стоимость.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

3.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «БЦ ОБРУЧЕВА»
Сокращенное наименование	ООО «БЦ ОБРУЧЕВА»
Место нахождения юридического лица	119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4
ОГРН и дата его присвоения	ОГРН:5067746347170 дата регистрации: 29.08.2006
Конкурсный управляющий	Басков Иван Григорьевич

Все специалисты со стороны Заказчика (в тексте Отчёта именуются и как «представители Заказчика», и др.), дававшие наиболее существенные пояснения, предоставлявшие документы и сведения относительно Объекта оценки, относительно внешнего окружения, действовали в пределах своих должностных полномочий.

3.2. Сведения об оценщике, подписавшем Отчет

Оценщик, выполнивший и подписавший Отчет, работает на основании трудового договора с ООО «ГРОСС-Консалт» и в тексте Отчета именуется – Оценщик.

Фамилия, имя, отчество оценщика	Сыромятникова Дарья Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный (реестровый) номер 009663. Дата включения в реестр – 12.10.2015
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400405100 от 27 апреля 2015 г., выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 000288-1 от 06.10.2017
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-009663 от 07.04.2017. Состраховщики: СПАО «Ингосстрах» (Состраховщик 1), ОАО «АльфаСтрахование» (Состраховщик 2). Срок действия с 01.07.2017 по 31.12.2018. Размер страхового покрытия – 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор № 03/15 от 01.10.2015 заключен с Обществом с ограниченной ответственностью «ГРОСС-Консалт»
Место нахождения Оценщика	119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 14, стр. 5
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 года по настоящее время
Контактная информация	e-mail: info@gba.ru; телефон: +7 (495) 225-22-98
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ГРОСС-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ГРОСС-Консалт»
Зарегистрированный товарный знак и знак обслуживания	GBA (свидетельство № 368257)
ОГРН и дата его присвоения	ОГРН: 1047796052567, дата присвоения: 02.02.2004
Почтовый адрес юридического лица	119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 14, стр. 5
Страхование гражданской ответственности	Полис № 433-191-013217/18 выдан СПАО «Ингосстрах» 01.03.2018. Срок действия с 10.03.2018 по 09.03.2019. Размер страхового покрытия – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица	Требование о независимости выполнено

3.4. Сведения о привлеченных специалистах

Привлеченные специалисты не были задействованы.

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в Отчете (см. раздел 1 «Задание на оценку») и договоре на оказание услуг по оценке.

2. Оценка объекта оценки производилась при допущении, что предоставленная Заказчиком информация об Объекте оценки действительна на дату оценки, достоверна, и Оценщик не несет ответственности за возможные изменения данной информации. Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении 1 к Отчету.

3. Для выполнения работ по оценке Заказчиком могла быть предоставлена информация (документы), являющаяся конфиденциальной. Оценщик считает, что данная информация получена Заказчиком правомерным образом и передана Оценщику с согласия собственника (владельца) этой информации. Возможные претензии третьих лиц об использовании конфиденциальной информации не могут быть предъявлены Оценщику в отношении вышеуказанной информации.

4. Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с Объектом оценки и исходит из того, что он не являлся в прошлом предметом залога или объектом судебного иска. При проведении оценки в задачу Оценщика не входило проведение юридической экспертизы права собственности Заказчика на оцениваемый объект. Оценщик исходил из условия законности указанного в Отчете (см. Раздел 1 «Задание на оценку») и Договоре на оценку права, а также отсутствия ограничений этого права, кроме оговоренных в Отчете и Договоре. Оценщик не несет ответственности за возможность оспаривания прав Заказчика на оцениваемый объект.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Проверка юридической чистоты прав на объект оценки не проводилась. Оценка производилась из предположения, что права собственника на объект оценки бесспорны, их гражданский оборот на территории России возможен, все необходимые лицензии, решения законодательных и исполнительных властей местного и федерального уровня существуют и действуют или могут быть получены в разумные сроки.

7. Информация, использованная Оценщиком при проведении оценки, была получена из надежных источников и считается достоверной. Оценщик не несет полной ответственности за абсолютную ее точность, поэтому там, где это возможно, приводятся ссылки на источники информации.

8. Вся использованная при проведении оценки информация относится к периоду времени до даты оценки (до 24.08.2018). Исключение составляют: материалы, использованные для написания раздела 8 Отчета (точные ссылки и названия статей приведены по тексту раздела).

Учитывая, что информация из указанных источников (документов) использовалась для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, и соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки, по мнению Оценщика, ее использование не противоречит требованиям ФСО № 1, п. 8.

9. Выводы Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение социальных, экономических и природных условий, а также изменение местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и повлиять на стоимость оцениваемых объектов.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

11. По результатам осмотра, а так же анализа технических характеристик объектов движимого имущества было выявлено, что в состав объекта оценки входит оборудование, представляющее собой системы оснащения здания (система теплоснабжения, тепловая сеть, элементы противопожарной системы и пр.), также оборудование, представляющее собой грузоподъемные механизмы, которыми оснащены здания (лифты), а также элементы оснащения территории (шлагбаумы, ограды (заборы) металлические, система полива и пр.), которое является интегрированным оборудованием с объектами недвижимости, участвуют в присвоении класса офисной недвижимости оцениваемого здания, т.е. участвуют в образовании его стоимости.

12. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от вся-кого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости данного объекта.

13. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel (пакет программ MS Office). Округление осуществлялось на завершающем этапе расчетов. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

14. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Допущения, связанные с различными этапами расчетов, приведены в виде сносок по тексту.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Федеральные стандарты оценки

Стандарты, применение которых явным образом предписано законодательством РФ (ст. 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ):

- 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;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328

5.2. Прочие стандарты и правила, применяемые Оценщиком

Также обязательными к применению согласно ст. 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, являются стандарты и правила оценочной деятельности, установленные и применяемые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В данном случае Оценщик руководствовался Сводом стандартов и правил РОО 2015, утвержденным Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

6.1. Разъяснение общих понятий, на которых базируется настоящая оценка

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, п. 8).

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 (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, п. 9).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, п. 15).

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 (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, п. 18).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, п. 6).

Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, п. 7).

Наиболее эффективное использование объекта оценки – 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 (ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, п. 13).

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (Гражданский кодекс, часть 1, ст. 130).

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, п. 3). К объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в т.ч. имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности или иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ст. 5).

- Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297, п. 10).
- Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (Градостроительный кодекс РФ, ст.1)
- Ограничение (обременение)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других)» (Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ, ст. 1).
- Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297, п. 7).
- Право собственности** – право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).
- Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ст. 3).
- Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, п. 12).
- Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, п. 5).
- Цена объекта оценки** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297, п. 4).

6.2. Перечень сокращений и условных обозначений

В отчете использовались следующие сокращения и условные обозначения:

БТИ	Бюро технической инвентаризации;
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации;
п.	пункт;
РФ	Российская Федерация;
ФЗ	Федеральный закон;
ФСО	федеральные стандарты оценки;
ОКС	Объект капитального строительства
ТТК	Третье транспортное кольцо;
МКАД	Московская кольцевая автодорога;
ЦАО	Центральный административный округ;
ЗАО	Западный административный округ;
ЮАО	Южный административный округ;
ВАО	Восточный административный округ;
ЮЗАО	Юго-Западный административный округ;
кв. м	квадратный метр;
куб. м	кубический метр.

Остальные «стандартные» сокращения слов и словосочетаний на русском языке – по ГОСТ 7.12.

6.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Последовательность проведения оценки в соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, включала в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

В рамках данного этапа определялись цели и задачи оценки. Проведена идентификация Объекта оценки и соответствующих ему имущественных прав. Определен вид стоимости, соответствующий целям и задачам оценки.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

2.1. Сбор информации об Объекте оценки

На данном этапе Оценщиком собиралась детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем анализа информации об объекте, предоставленной Заказчиком. Сбор информации производился по следующим направлениям:

- имущественные права и обременения, связанные с Объектом оценки;
- местоположение Объекта оценки;
- количественные и качественные характеристики Объекта оценки;
- информация о текущем использовании Объекта оценки.

2.2. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

На этом этапе Оценщиком собиралась и анализировалась информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на рыночную стоимость оцениваемого объекта и использовавшимся при определении его стоимости. В соответствии с п. 11 ФСО № 7 анализ производился в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами не-движимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования (согласно п. 20 ФСО № 7);

- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке недвижимости;
- формулировка основных выводов относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки.

3. Анализ наиболее эффективного использования

На основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики оцениваемого объекта и типичных способов использования подобных объектов Оценщик сделал вывод о наиболее эффективном использовании Объекта оценки.

4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

На данном этапе Оценщик рассмотрел возможность применения к оценке стоимости Объекта оценки трех стандартных подходов: затратного, сравнительного и доходного, и произвел расчеты с использованием приемлемых подходов.

5. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки

На данном этапе путем проведения специальных процедур согласования Оценщик привел полученные в результате использования различных подходов значения стоимости к итоговому результату оценки.

6. Составление отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание с кадастровым номером 77:06:0008002:1045 общей площадью 29 984,0 кв. м и объекты движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3 на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008002:1004 общей площадью 15 865,0 кв. м. Далее приведено описание прав на оцениваемый объект и их обременений, информация о местоположении, количественных и качественных характеристиках Объекта оценки.

7.1. Имущественные права и обременения, связанные с Объектом оценки

7.1.1. Имущественные права на Объект оценки на дату оценки

По состоянию на дату оценки (24.08.2018) оцениваемое здание принадлежит на праве собственности ООО «БЦ ОБРУЧЕВА», что подтверждает выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/306/2018-87 от 17.01.2018.

Таблица 7.1

Реквизиты собственника Объекта оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «БЦ ОБРУЧЕВА»
Сокращенное наименование	ООО «БУ ОБРУЧЕВА»
Место нахождения юридического лица	119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4
ОГРН и дата государственной регистрации	ОГРН: 5067746347170, дата регистрации: 29.08.2006

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008002:1004 общей площадью 15 865 кв. м.

Земельный участок с кадастровым номером 77:06:0008002:1004 предоставлен на праве пользования и владения на условиях договора аренды ООО «БЦ ОБРУЧЕВА» (договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке от 21.11.2011 № М-06-036364 с Дополнительным соглашением № М-06-036364/1 от 16.07.2012, а также Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 10.10.2012 № 10102012/2).

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 Отчета), оцениваемые объекты движимого имущества принадлежат на праве собственности ООО «БЦ ОБРУЧЕВА».

Копии указанных документов приведены в Приложении 1 к Отчету.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе:

- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- отдавать имущество в залог;
- обременять его другими способами;
- распоряжаться им иным образом.

Проверка юридической чистоты прав на объект оценки не проводилась. Оценка производилась из предположения, что права собственника на оцениваемое имущество бесспорны, их гражданский оборот на территории России возможен, все необходимые лицензии, решения законодательных и исполнительных властей местного и федерального уровня существуют и действуют или могут быть получены в разумные сроки.

7.1.2. Существующие обременения и ограничения в использовании Объекта оценки на дату оценки

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № 77/100/306/2018-87 от 17.01.2018, по состоянию на дату оценки имелось обременение

Объекта оценки в виде ипотеки, что подтверждает Договор об ипотеке от 15.05.2014 № 77-77-06/025/2014-564.

В соответствии с Задаaniem на оценку (раздел 1 Отчета) ограничения (обременения) прав при оценке не учитываются, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

7.2. Описание местоположения оцениваемого объекта

Объект оценки расположен на территории района Коньково Юго-Западного административного округа г. Москвы по адресу: ул. Обручева, д. 52, стр. 3.

7.2.1. Описание района Коньково г. Москвы³

Район «Коньково» входит в состав 12 районов Юго-Западного административного округа города Москвы. Район расположен в центральной части Юго-Западного административного округа.

Граница района Коньково проходит: по оси Профсоюзной улицы, улицы Островитянова, улицы Академика Опарина, улицы Миклухо-Маклая, улицы Академика Волгина (включая домовладения №№ 2 (к. 1 и 2) по улице Академика Волгина), улицы Обручева, западным границам территории природного парка «Битцевский лес» до Профсоюзной улицы. Районы Москвы, имеющие общую границу с районом Коньково: Зюзино, Обручевский, Тёплый Стан, Черёмушки и Ясенево.

Район состоит из нескольких микрорайонов, возведенных в основном в 1968-1986 гг.: «Узкое», «Богородское», «Коньково», «Деревлёво».

В центре района действует станция метрополитена «Беляево», на границах района - станции метро «Коньково» и «Калужская». Основными автомобильными магистралями района являются: улицы Профсоюзная, Обручева, Миклухо-Маклая, Введенского, Островитянова и Севастопольский проспект.

Район Коньково – один из самых крупных, и в то же время, один из самых привлекательных для жителей районов г. Москвы. Район с трех сторон ограничен зелеными массивами Битцевского лесопарка, Узкого и Тропарево, что определяет благоприятность района для массовой жилой застройки. В районе нет крупных промышленных предприятий.

Территория района занимает 717,91 га, численность населения – 155,7 тыс. человек.

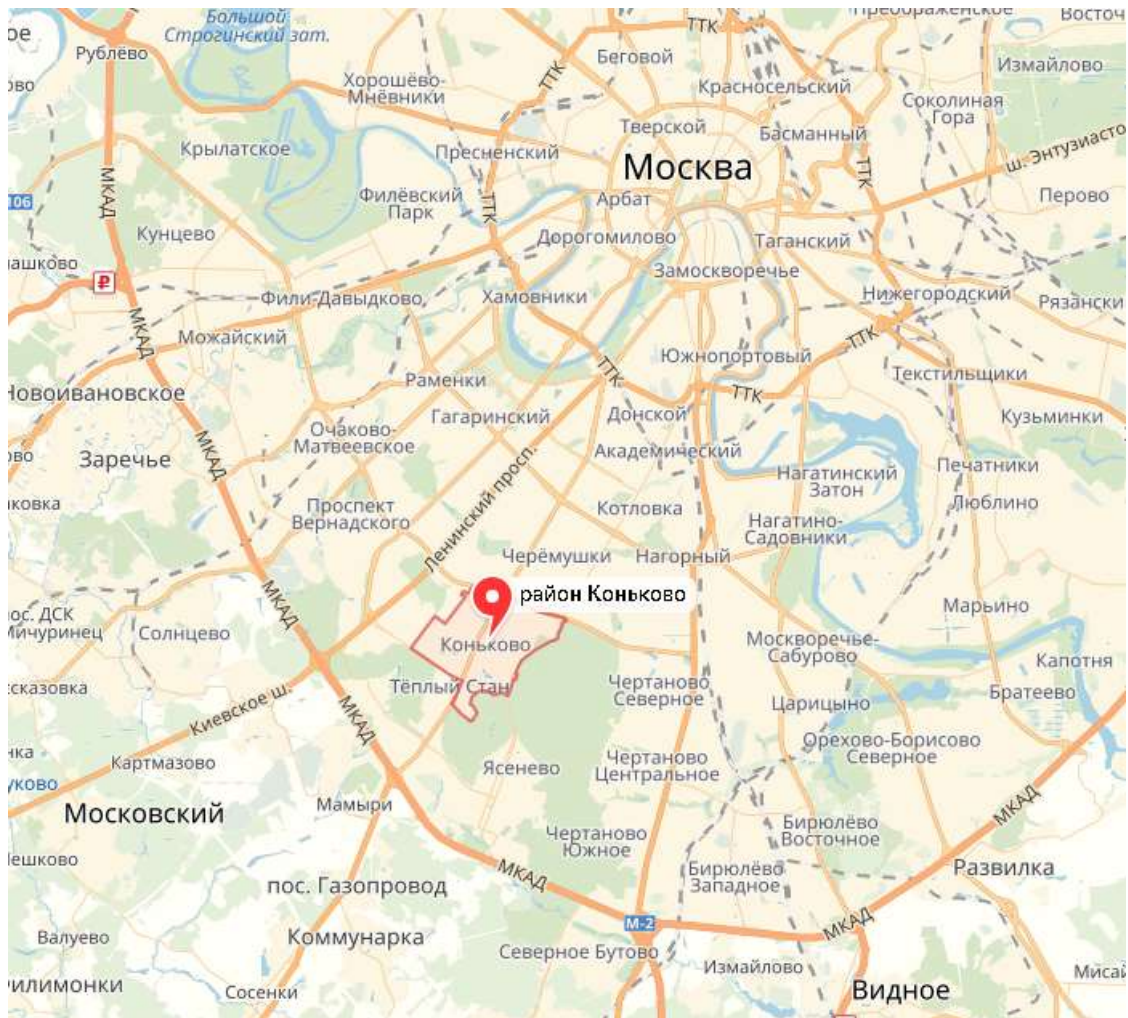
На территории Коньково расположены: более 50 учреждений образования (19 ВУЗов, 21 детское дошкольное учреждение, 16 школ, 5 учебно-воспитательных комплексов, профессиональный лицей № 329, межмуниципальный учебный комбинат № 21, центр образования № 170 им. А. П. Чехова и вечерняя школа № 115), учреждения культуры (3 библиотеки, кинотеатр «Витязь», Государственный выставочный зал «Беляево», палеонтологический музей, молодежный центр культуры «Черемушки», детская музыкальная школа им. А. Б. Гольденвейзера), спортивные сооружения (спортивный комплекс «Старт», детский спортивный клуб «Самбо-70», каток «Хрустальный», 2 ведомственных бассейна, 2 спортивных комплекса, 11 школьных спортивных площадок), учреждения здравоохранения (Российский научный центр рентгено радиологии, диагностический клинический центр № 1, дом ребенка № 9, детский бронхолегочный санаторий № 15, стоматологическая поликлиника № 48, женская консультация № 13, 4 поликлиники (2 взрослые и 2 детские), 10 аптек).

В районе имеется 210 продовольственных и промтоварных магазинов, 3 торговых комплекса, 75 предприятий общественного питания, 87 предприятий бытового и коммунального обслуживания.

Границы района Коньково приведены на рисунке ниже.

³ Раздел составлен с использованием данных Интернет-портала «MosOpen.ru - Электронная Москва» (<http://mosopen.ru/region/konkovo>), сайта Свободной энциклопедии «Википедия» ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Коньково_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Коньково_(район_Москвы))).

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3



Источник: <https://www.yandex.ru/maps/>

Рисунок 7.1 – Границы района Коньково на карте г. Москвы

7.2.2. Особенности локального местоположения Объекта оценки

1. Ближайшее окружение и границы Объекта оценки

Объект оценки расположен на территории, непосредственно примыкающей к улице Обручева и Севастопольскому проспекту. В непосредственной близости от Объекта оценки находятся:

- с северо-востока проходит улица Обручева, которая переходит в Балаклавский проспект, по другую сторону которой располагается многоэтажная жилая застройка, различные продовольственные магазины;
- с юго-востока – Битцевский лес, который занимает 22,1 кв. км;
- с юго-запада – промышленная территория, на которой расположено Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственный центр автоматики и приборостроения имени академика Н. А. Пилюгина» (ФГУП «НПЦАП») — одно из ведущих в ракетно-космической отрасли РФ предприятий по разработке и производству систем управления для ракет-носителей, разгонных блоков и космических аппаратов;
- с северо-запада и севера – ФГБУ «Автотранспортный комбинат», автомобильный дилер СИМ Юго-Запад, Московский Финансово-юридический университет, Институт физической химии и электрохимии им. А. Н. Фрумкина РАН.

2. Транспортная доступность Объекта оценки

Доступ личным автотранспортом к Объекту оценки может осуществляться по улице Обручева, а также по Севастопольскому проспекту. Подъезд к объекту возможен как с ул. Обручева, так и с Севастопольского проспекта.

Ближайшая к оцениваемому зданию остановка общественного транспорта «Лесопарк» (на Севастопольском проспекте) расположена на расстоянии порядка 100 м от Объекта оценки. До указанной остановки следуют автобусные маршруты и маршрутные такси

№№ 977, 648, 651 и троллейбусный маршрут № 85 от станций метро «Каховская», «Профсоюзная» и «Ясенево»;

Ближайшая к оцениваемому зданию станция метро «Калужская» расположена на расстоянии порядка 1,7 км от Объекта оценки (около 20 минут пешком).

На рисунке ниже представлено местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы.



Источник: Яндекс карты (maps.yandex.ru)

Рисунок 7.1 – Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы

7.2.3. Выводы по анализу местоположения

Месторасположение рассматриваемого объекта недвижимости можно охарактеризовать как привлекательное для размещения нежилого здания административного или торгового назначения, что обусловлено его расположением на пересечении крупных автомагистралей, хорошей транспортной доступностью, как общественным, так и личным транспортом, а также характером окружающей застройки.

7.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

7.3.1. Описание оцениваемого здания

Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого здания (Таблица 7.2) составлено с использованием следующих документов:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 77/100/306/2018-87 от 17.01.2018;
- технический паспорт на нежилое здание от 21.09.2010 по состоянию на 15.07.2008;
- кадастровый паспорт здания № 77/501/15-1060663 от 22.09.2015;
- акт № 1 приемки законченного строительством (ремонтно-строительные работы) объекта от 31.12.2013.

Описание количественных и качественных характеристик объектов недвижимости также осуществлялось с использованием данных, содержащихся на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) в сервисах «Справочная информации по объектам недвижимости в режиме online»⁴ и «Публичная кадастровая карта»⁵, а также по результатам осмотра, проведенного оценщиками 13.08.2018.

Копии перечисленных документов приведены в Приложении 1 к Отчету.

Таблица 7.2

Количественные и качественные характеристики рассматриваемого здания

Параметр	Значение
Назначение (по документам)	Нежилое, административное
Фактическое использование здания	На дату оценки здание используется по назначению
Кадастровый номер	77:06:0008002:1045
Местоположение	г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3
Год постройки	1975
Сведения о проведенных капитальных ремонтах, реконструкции, переоборудовании	Ремонтно-строительные работы осуществлялись в сроки с июня 2012 года по декабрь 2013: <ul style="list-style-type: none"> - работы по устройству благоустройства и разбору металлоконструкций; - изготовление и монтаж лестничных ограждений, пандусов, поручней; - внутренние ремонтные работы, устройство дренажных щебеночных слоев толщиной 0,4 м; - изготовление и установка оконных конструкций; - комплекс работ по присоединению систем теплоснабжения; - работы по обследованию и ремонту внутренних инженерных систем; - монтаж и пуско-наладка лифтового оборудования; - создание автоматизированной информационно-измерительной системы коммерческого учета электроэнергии; - комплекс мероприятий по осуществлению технологического присоединения энергопринимающих устройств (электроустановок).
Общая площадь, кв. м	29 984,0
Арендопригодная площадь	29 503 ⁶ в т. ч: <ul style="list-style-type: none"> - подвал – 3 814,40 - 1 этаж – 6 372,10 - 2 этаж – 6 344,10 - 3 этаж – 6 552,30 - 4 этаж – 6 420,10
Строительный объем, куб. м	147 154
Надземная этажность	4
Подземная этажность	1

⁴Источник информации: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request.

⁵Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>.

⁶В качестве арендопригодной площади Оценщик принял общую площадь здания за вычетом вертикальных проемов (лифтовых, вентиляционных и иных шахт, лестниц и т.п.), а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей (включая технические подвалы, технические этажи, электрощитовые, насосные, венткамеры, тепловые пункты и т.п.), т.е. за вычетом помещений, предназначенных для обслуживания более одного пользователя (арендатора) здания.

Вертикальными проемами в оцениваемом здании являются лестницы и лифты (общая площадь согласно экспликации:

$(16+24+21,2+19,8+2,3+21,3+2,1+24,2+26,9+17,7+11,4+17,7+24,2+42,8+17,5+17,8+24,4+26+17,7+17,7+24,4+10,9+17,7+17,7 = 463,4$ кв. м), помещения для размещения инженерного оборудования в оцениваемом здании включают: энергетич. шахту (общая площадь согласно экспликации: 17,6 кв. м). Соответственно, общая арендопригодная площадь здания: $29 984 - 463,4 - 17,6 = 29 503$ кв. м.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Параметр	Значение
Высота потолка, м	Подвал: 4,20 - 4,80; 1 этаж: 5,00; 2 этаж: 3,20; 3 этаж: 5,00; 4 этаж: 3,20 – 4,00
Фундаменты	Монолитный железобетон
Стены	Бетон, металл
Перегородки	Кирпич
Перекрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Мягкая
Наружная отделка	Панели
Внутренняя отделка	Стены – покраска, побелка, штукатурка; Потолки - подвесной «Армстронг», побелка, штукатурка; Полы – керамическая плитка, ковровое покрытие Стоит отметить, что в части помещений, расположенных на 3 этаже (6 019,0 кв. м), а также во всех помещениях 4 этажа (6 420,10 кв. м) отсутствует отделка. Подробная информация отражена ниже в описании.
Проемы	Оконные – двойные остекленные; дверные - филенчатые
Инженерные системы и коммуникации	Электричество, центральное отопление от ТЭЦ, водопровод (центральное холодное и горячее водоснабжение), центральная канализация, приточно-вытяжная вентиляция
Парковка	Собственная на огороженной территории
Физический износ по данным БТИ (по состоянию на 2008 год), %	40
Физический износ на дату оценки	По данным осмотра, проведенного 13.08.2018, здание находится в отличном состоянии и не нуждаются в проведении каких-либо существенных ремонтно-восстановительных работ. Здание обслуживается, регулярно проводятся необходимые ремонтные работы.
Функциональное устаревание на дату оценки	Конструктивные и объемно-планировочные решения, а также инженерные системы и оборудование оцениваемого нежилого здания выполнены с учетом современных требований, предъявляемых к административным зданиям соответствующего класса, и позволяют выполнять все необходимые функции, соответствующие его назначению здания. Функциональное устаревание по состоянию на дату оценки отсутствует
Внешнее устаревание на дату оценки	Признаков внешнего устаревания по состоянию на дату оценки не выявлено
Балансовая стоимость по состоянию на 24.08.2018, руб.	1 869 337 540,97
Кадастровая стоимость здания, руб.	2 869 180 653,76
Кадастровая стоимость здания, руб. / кв. м	95 690,39

Таблица 7.3

Перечень арендаторов по состоянию на дату оценки⁷

Профиль арендатора	Этаж	Площадь, кв. м
Офис	п	15,90
Серверная	1	16,97
Столовая	1	293,10
Офис	1	458,70
Офис	1	4 945,20
	2	4 698,00
Офис	2	1 246,55
Офис	2	55,65
Офис	3	15,40
Офис	3	239,65
Магазин для сотрудников БЦ "Обручева"	3	43,90
Итого	-	12 029,02

В результате визуального осмотра Оценщик определил, что часть офисных помещений в оцениваемом здании находятся в состоянии без отделки, к таким помещениям относятся все помещения расположенные на 4-м этаже здания (6 420,10 кв. м), а также часть поме-

⁷ Согласно предоставленным договорам аренды нежилых помещений.

щений, расположенных на 3-м этаже (6 019,0 кв. м). На рисунке ниже отмечены границы помещений третьего этажа, которые находятся в состоянии без отделки.

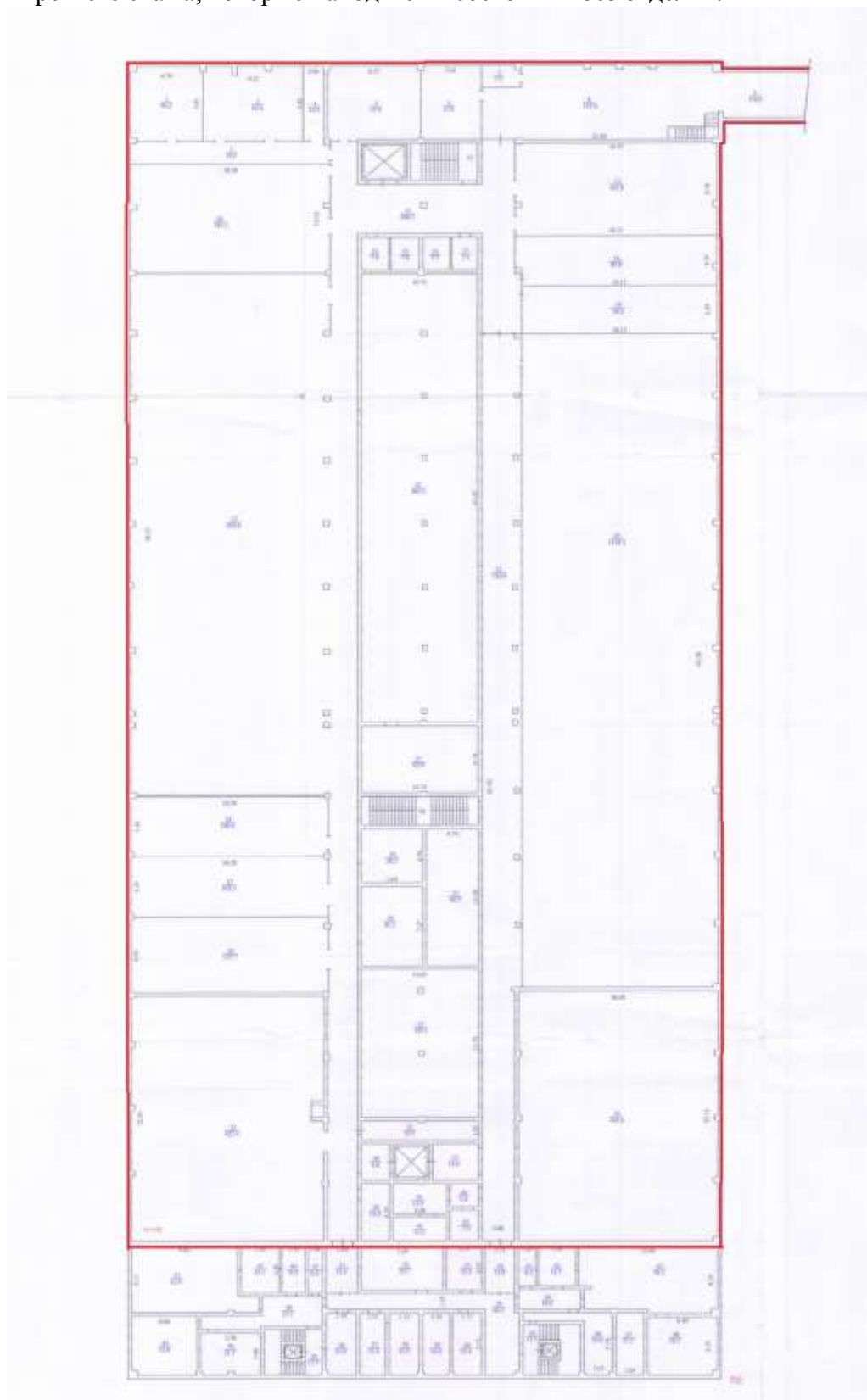


Рисунок 7.2 – Границы помещений третьего этажа без отделки

7.3.2. Описание земельного участка, на котором расположен Объект оценки

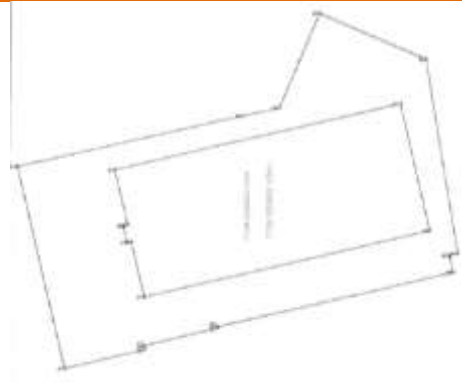
Представленное в таблице ниже описание земельного участка, на котором расположен оцениваемое здание, составлено по данным, содержащимся на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) в сервисах «Спра-

вочная информации по объектам недвижимости в режиме online»⁸, «Фонд данных государственной кадастровой оценки»⁹ и «Публичная кадастровая карта»¹⁰, а также договора аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-06-036364 от 21.11.2011; дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 21.11.2011 № М-06-036364, учетный номер дополнительного соглашения № М-06-036364/1 от 16.07.2012 и кадастрового паспорта земельного участка № 77/ИСХ/17-30891 от 12.01.2017.

Копии документов приведены в Приложении 1 к Отчету.

Таблица 7.4

Количественные и качественные характеристики земельного участка

Параметр	Значение
Кадастровый номер земельного участка	77:06:0008002:1004
Общая площадь участка, кв. м	15 865
Адрес	г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))
Фактическое использование	Эксплуатация административного здания
Инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение, теплосеть, телефонная сеть, центральная канализация
Рельеф	Ровный, без уклонов
Конфигурация земельного участка	
Улучшения земельного участка	Административное здание площадью 29 984 кв. м
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	152 739 494,25
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. / кв. м	9 627,45

7.3.3. Описание движимого имущества, входящего в состав Объект оценки

По результатам осмотра, а так же анализа технических характеристик объектов движимого имущества было выявлено, что в состав объекта оценки входит оборудование, представляющее собой системы оснащения здания (система теплоснабжения, тепловая сеть, элементы противопожарной системы и пр.), также оборудование, представляющее собой грузоподъемные механизмы, которыми оснащены здания (лифты), а также элементы оснащения территории (шлагбаумы, ограды (заборы) металлические, система полива и пр.), которое является интегрированным оборудованием с объектами недвижимости. Стоит отметить, что данные элементы здания участвуют в присвоении класса здания, согласно классификации офисной недвижимости, т.е. непосредственно участвуют в формировании его стоимости. Та-

⁸Росреестр. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online // https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request, 01.10.2018.

⁹Росреестр. Фонд данных государственной кадастровой оценки // https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko, 01.10.2018.

¹⁰Росреестр. Публичная кадастровая карта // <http://pkk5.rosreestr.ru>, 01.10.2018.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

ким образом, стоимость движимого имущества учитывается в стоимости здания. Подробное описание движимого имущества представлено в таблице ниже.

Таблица 7.5

Количественные и качественные характеристики движимого имущества

№ п/п	Основные средства	Инвентарный №	Балансовая стоимость, руб.	Состояние объекта
1	Вентилятор конденсатора Daikin 5010227	00-000051	127 965,45	Хорошее, ремонт не требуется
2	Шлагбаум электромеханический (1)	БП-000009	42 411,01	Хорошее, ремонт не требуется
3	Шлагбаум электромеханический (2)	БП-000010	42 411,01	Хорошее, ремонт не требуется
4	Сеть тепловая	00-000028	918 516,95	Хорошее, ремонт не требуется
5	Организация въезда-выезда на прилегающую территорию к объекту	БП-000017	6 251 866,21	Хорошее, ремонт не требуется
6	Ограды (заборы) металлические	00-000002	4 324 323,81	Хорошее, ремонт не требуется
7	Система полива (поливочная трасса)	БП-000002	89 582,10	Хорошее, ремонт не требуется
8	Лифт L1-L2 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2044/2045) (1)	000000007	269 803,05	Хорошее, ремонт не требуется
9	Лифт L1-L2 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2044/2045) (2)	000000008	269 803,05	Хорошее, ремонт не требуется
10	Лифт L3-L4 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2046/2047) (3)	000000009	268 466,37	Хорошее, ремонт не требуется
11	Лифт L3-L4 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2046/2047) (4)	000000010	268 466,36	Хорошее, ремонт не требуется
12	Лифт L5-L6 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2048/2049) (5)	000000011	277 429,73	Хорошее, ремонт не требуется
13	Лифт L5-L6 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2048/2049) (6)	000000012	277 429,73	Хорошее, ремонт не требуется
14	Автоматизированная система учета электроэнергии	000000002	538 832,61	Хорошее, ремонт не требуется
15	Пожарная сигнализация	000000004	2 227 119,60	Хорошее, ремонт не требуется
16	Щитовое оборудование	000000003	4 616 119,75	Хорошее, ремонт не требуется
17	Система контроля доступом	000000005	6 283 931,08	Хорошее, ремонт не требуется
18	Система теплоснабжения	000000006	7 717 917,47	Хорошее, ремонт не требуется
19	Система подогрева проточной воды	00-000031	334 229,38	Хорошее, ремонт не требуется

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на стоимость Объекта оценки, отсутствуют.

7.4. Фотографические материалы¹¹

Внешний вид здания и прилегающая территория



Общий вид здания – вид с ул. Обручева



Общий вид здания – вид с Севастопольского проспекта



Общий вид здания – вид с организованной парковки



Общий вид здания – вид с прилегающей территории



Прилегающая территория, организованная парковка



Прилегающая территория, организованная парковка

¹¹Фотографии сделаны во время проведения осмотра объекта, произведенного Оценщиком 13.08.2018.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3



Заезд на территорию здания с Севастопольского проспекта



Заезд на территорию здания с ул. Обручева

Подвал



Лестница в подвал



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения

1 этаж

Входная группа



Холл здания



Коридор



Санузел



Столовая



Лифтовой холл

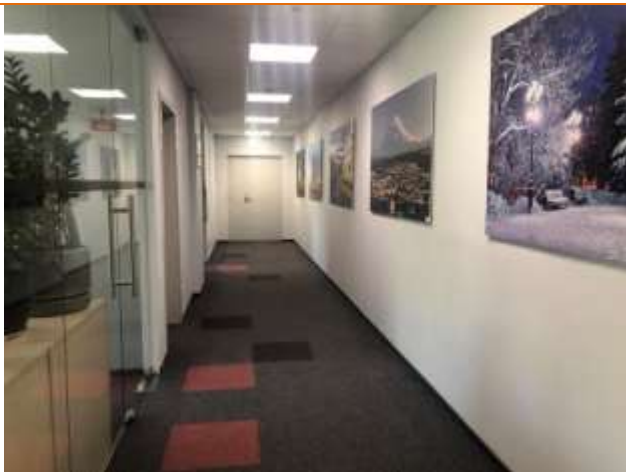


Зона ожидания и обслуживания клиентов Росгосстрах банка



Ресепшен Росгосстрах банка

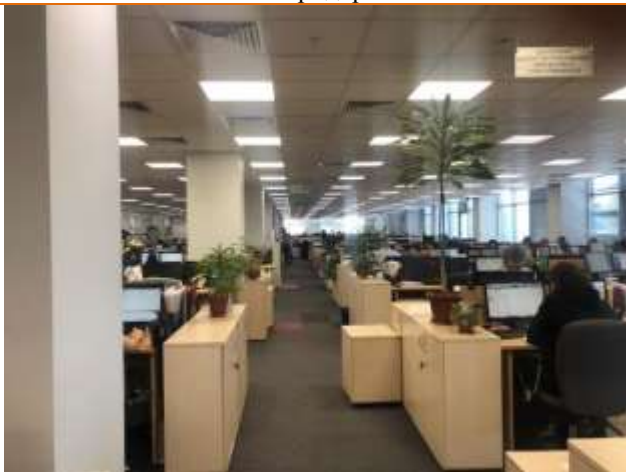
2 этаж



Коридор



Комната приема пищи для сотрудников



Внутренние офисные помещения



Внутренние офисные помещения

3 этаж



Коридор



Помещение магазина для сотрудников



Внутренние помещения без отделки



Внутренние помещения без отделки

4 этаж



Внутренние помещения без отделки



Внутренние помещения без отделки



Технические помещения



Технические помещения

Крыша



Общий вид крыши



Общий вид крыши

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

8.1. Основные тенденции социально-экономического развития России в июле 2018 г.¹²

Объектом оценки является здание, расположенное на территории Российской Федерации. Следовательно, на его стоимость оказывают влияние основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации.

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2 квартале 2018 года вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1 кварталом 2018 года способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2 квартале 2018 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1 квартале 2018. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2 квартале 2018 снизились до 2–3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1 квартала 2018 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2 квартале 2018 увеличился после слабых результатов 1 квартала 2018. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2 квартале 2018 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2 квартале 2018. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2 квартале 2018 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

¹²Минэкономразвития России. Мониторинг «Картина экономики. Апрель 2018 года» // http://economy.gov.ru/minrec/resources/4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda/180801_econ_picture.pdf, 01.10.2018.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной.

Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью, продемонстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля.

С учетом сильной статистики за апрель–май темп роста ВВП во 2 квартале 2018, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за 1 квартал 2018 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство, услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом, а также финансовая деятельность и чистые налоги. Ускорению роста по сравнению с 1 квартала 2018 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Ситуация, сложившаяся на рынке недвижимости Москвы находится в прямой зависимости от макроэкономических показателей и регулирования. Основными факторами, оказывающими влияние на рынок недвижимости, являются уровень роста ВВП, цены на нефть и уровень инфляции. Помимо этого, для рынка торговой и офисной недвижимости большое значение имеет динамика потребительского спроса, потребительских настроений и уровня доходов населения.

8.2. Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы на 1 января 2018¹³

Объектом оценки является здание, расположенное в г. Москве. Ниже приведена социально-экономическая характеристика региона расположения Объекта оценки.

Оценка численности постоянного населения на 1 декабря 2017 года составила 12484,5 тыс. человек и увеличилась за январь–ноябрь 2017 на 103,8 тыс. человек.

Численность родившихся в январе - ноябре 2017 года составила 123 154 человек. (Справочно: январь - ноябрь 2016 года – 133 483 человек) Миграционный прирост в январе–ноябре 2017 года – 89 547 человек.

Численность рабочей силы в сентябре - ноябре 2017 года по итогам обследования рабочей силы составила 7268,5 тыс. человек, в их числе 7177,2 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 91,3 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение декабря 2017 года признано безработными 7,0 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7 тыс., или на 9%). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2017 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,2 тыс. и составила 2,2 тыс. человек.

На конец декабря 2017 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в декабре 2017 года составил 95,9% к декабрю 2016 года.

Индекс потребительских цен в декабре 2017 года составил – 100,4%. На продукты питания индекс составил – 100,6%, на непродовольственные товары -100,3%, на услуги – 100,4%. За 12 месяцев 2017 г. индекс потребительских цен – 103,8% (за 12 месяцев 2016 г. – 106,2%.)

В декабре 2017 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от

¹³Московская Федерация профсоюзов. О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 января 2018 // http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01jan2018.pdf, 01.10.2018.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 040 руб. 68 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 3-й квартал 2017 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 05.12.2017 г. № 952-ПП, составила – 16 160 рубля, для трудоспособного населения – 18 453 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2017 г. - 18 742 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за ноябрь 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 70991 рубль и увеличилась по сравнению с ноябрем 2016 года на 10,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2017 года составила 106,0% к уровню ноября 2016 года.

За январь-октябрь 2017 года количество убыточных организаций составило 1440 или 26,9% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 371373,4 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 ноября 2017 года составила 16213,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1349,8 млрд. рублей или 8,3% (на 1 ноября 2016 года – 7,7%, на 1 октября 2017 года – 6,9%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец октября 2017 года составила 20035,6 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 19,8 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 ноября 2016 года – 0,2%, на 1 октября 2017 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 ноября 2017 года составила 14472,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 743,1 млрд. рублей или 5,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 ноября 2016 года – 5,3%, на 1 октября 2017 года – 5,2%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2018 года, суммарная задолженность составила 43,3 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 января 2017 года в 3,2 раза, по сравнению с 1 декабря 2017 года задолженность уменьшилась на 55%. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

На рынок коммерческой недвижимости оказывают влияние ряд факторов: региональная политика, которая затрагивает процесс управления объектами недвижимости; развитие и совершенствование уровня инфраструктуры, который обслуживает рынок недвижимости.

Девальвация рубля привела к пересмотру аспектов сотрудничества между девелоперами и арендаторами. Был осуществлен пересчет арендных ставок в «рублевые», зафиксированы валютные коридоры, введен расчет арендных платежей в зависимости от показателя товарооборота, а также другие меры смягчения последствий негативной экономической конъюнктуры.

Кроме того, налоговые инициативы властей значительно меняют инвестиционную модель для новых проектов. Удорожание квадратного метра, к которому ведет новая налоговая система, отражается на конечных потребителях. Скорее всего, стоимость налога включается в арендную ставку, а арендатор, в свою очередь, включает удорожание в цену своего продукта. Также, введение налога на недвижимость, обуславливает снижение доли инвесторов на рынке.

Взаимодействие отмеченных факторов, в конечном счете, определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке. При этом направленность их влияния может, как совпадать, так и быть противоположной для спроса и предложения.

8.3. Классификация офисной недвижимости

Необходимость классификации офисных, складских, торговых, жилых и иных зданий возникла на этапе становления рынка российской недвижимости. Современные тенден-

ции развития общества выдвигают все новые условия для организации работы различных субъектов хозяйствования. Здание, в котором расположены офисы, должно обеспечить нормальное их функционирование. Для этого офисная недвижимость должна обладать рядом качеств.

Чтобы арендаторам было проще ориентироваться в большом количестве существующих предложений рынка недвижимости, были определены классы офисной недвижимости. Каждый из них характеризуется набором качеств. Силами Московского Исследовательского Форума — МИФ (Moscow research forum — MRF)¹⁴, объединяющего аналитические подразделения ведущих консалтинговых компаний рынка недвижимости, была разработана первая Московская классификация офисных зданий.

Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (Класса А, В+, В-). Здание Класса А, В+ должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Здание класса В- должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных» критериев не допускается). Все здания, которые не отвечают выше указанным параметрам, классифицируются как здания Класса С и ниже. Классификация офисной недвижимости города Москвы представлена в таблице ниже.

Таблица 8.1

Классификация офисной недвижимости города Москвы

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. Инженерные системы здания		
1.1 Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	обязательный
1.2 Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	Система отопления, вентиляции, кондиционирования
обязательный, <i>рекомендация: наличие 4-трубной системы кондиционирования</i>	обязательный	обязательный
1.3 Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22 +/- 1 градусов, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4 Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5 Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6 Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA)		
обязательный	обязательный	обязательный
2. Конструктивные особенности здания		
2.1 Высота потолка "в чистоте" - минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	обязательный
2.2 Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания

¹⁴ <https://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/office.pdf>

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Класс А	Класс В+	Класс В-
6 х 6 м	менее 6 х 6 м	
обязательный, рекомендация : <i>расстояние от окон до колонн - не менее 4 м для не менее 90% полезной площади</i>	обязательный	обязательный
2.3 Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна - не более 20 м. Глубина этажа от окна до "ядра" - не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.4 Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь - не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5 Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/ куб. м и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6 Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7 Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола	Возможность установки фальшпола	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8 Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. Местоположение		
3.1 Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее)		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2 Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 - 15 мин. в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. Парковка		
4.1 Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
4.2 Обеспеченность парковочными местами		
- внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- между Садовым и ТТК: не менее чем 1/80; - между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60; - за пределами МКАД: 1/30 - 1/40 и более		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. Собственность		
Здания принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. Управление зданием и услуги для арендаторов		
6.1 Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (более 5 000 кв. м каждое), или обладающей соответствующими лицензиями	Наличие управляющей компании	Организованное управление зданием

Класс А	Класс В+	Класс В-
ющим международным опытом		
обязательный	обязательный	обязательный
6.2 Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3 Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4 Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников. Наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка и пр.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка и пр.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	обязательный
7. Сертификация		
7.1 Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

Таким образом, согласно представленной выше классификации офисной недвижимости (Таблица 8.1) Объект оценки можно отнести к офисной недвижимости класса В+.

8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Учитывая описанные в разделах 7.1, 7.2, 7.3 и 8.3 Отчета характеристики оцениваемого административного здания (особенности местоположения, конструктивные и архитектурно-планировочные решения, инженерные системы и оборудование), Объект оценки был отнесен Оценщиком к бизнес-центрам класса В+.

Поэтому в качестве сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, определен рынок офисных зданий г. Москвы. В последующих разделах приведены данные, характеризующие сегмент рынка, к которому принадлежит Объект оценки.

8.5. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы¹⁵

Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы по итогам первого полугодия 2018

На рынке продолжается волна оптимизаций расходов, которая выражается в сокращении расходов по аренде и продажи непрофильных активов. Возможно, это связано с политическими и санкционными событиями. Возможно, с отложенными последствиями экономического кризиса и давлением на бизнес. В любом случае ситуация на офисном рынке пока еще не устаканилась, и арендаторы будут еще внимательнее смотреть на свои бюджеты по аренде и планировать переезды или продление договоров аренды, в первую очередь, исходя из ограничений по бюджету.

¹⁵ При составлении Раздела использовались следующие источники информации:

- RRG. Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Июнь 2018 // (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-june-2018>);

- RRG. Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Июнь 2018 // (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-june-2018>);

- Обзор компании Knight Frank «Рынок офисной недвижимости. Москва – I полугодие 2018 г.»

(<http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>);

- Обзор компании NAI Becar «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 2 кв. 2018 г.»

(<https://new.naibecar.com/upload/iblock/294/294ddf9d7cde336541e00518cbbac89a.pdf>);

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы на первое полугодие 2018

Показатель	Значение
Продажа	
Объем предложения, тыс. кв. м	1 545
Средняя цена продажи помещений между ТТК и МКАД, руб. / кв. м	122 780
Аренда	
Объем предложения, тыс. кв. м	1 408
Средняя ставка аренды между ТТК и МКАД, руб. / кв. м / год	15 429
Общие показатели	
Операционные расходы, руб. / кв. м в год, включая НДС ¹⁶	5 780
Эксплуатационные расходы, руб. / кв. м в год, включая НДС ¹⁷	3 980
Ставка капитализации, % ¹⁸	9,50
Уровень вакантности, % ¹⁹ (класс В,)	10,03
Доля коммунальных расходов в операционных ²⁰	30 %
Доля расходов на электричество в коммунальных расходах ²¹	52 %

Предложение

По итогам I полугодия 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,3 млн. кв. м, из которых 25%, или 4,1 млн. кв. м, соответствует классу А и 75%, или 12,2 млн. кв. м, – классу В.

В I полугодии 2018 г. в эксплуатацию было введено 39 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что в 2 раза больше аналогичного показателя 2017 г. При этом почти 95 % от общего объема нового строительства было введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию офисные площади соответствуют классу В.

Несмотря на двукратный рост объемов нового строительства в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., по итогам 2018 г. ожидаются рекордно низкие показатели ввода в эксплуатацию новых объектов за последние 10 лет – около 230 тыс. кв. м.

Столь низкие показатели нового строительства являются следствием кризисных явлений на рынке офисной недвижимости в 2014–2016 гг., когда ставки аренды активно снижались после пиковых значений по итогам 2014 г. и многие девелоперы отложили реализацию новых проектов до восстановления рынка.

В I полугодии 2018 г. продолжила развитие тенденция конца 2017 г. по увеличению спроса на блоки площадью 10–20 тыс. кв. м со стороны крупных компаний, которые стараются оптимизировать занимаемые офисные площади и консолидировать их в рамках одного бизнес-центра. Данная ситуация оказывает большое влияние на рынок, т. к. при закрытии сделки доля вакантных площадей на данном субрынке значительно снижается.

На фоне низких объемов нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в I полугодии 2018 г. продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей составила 13,6%, снизившись на 3,5 п. п. с начала года. В классе В доля вакантных площадей снизилась на 1,2 п. п. и составила 10,3 %. Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В по итогам I полугодия составил 1,82 млн. кв. м : на офисы класса А

¹⁶Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.- М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», 2018, с. 69. Копия страницы Справочника, содержащая указанную информацию, приведена в Приложении 2 к Отчету.

¹⁷Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.- М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», 2018, с. 69. Копия страницы Справочника, содержащая указанную информацию, приведена в Приложении 2 к Отчету.

¹⁸Источник информации: расчеты оценщика по сводной аналитике из обзоров.

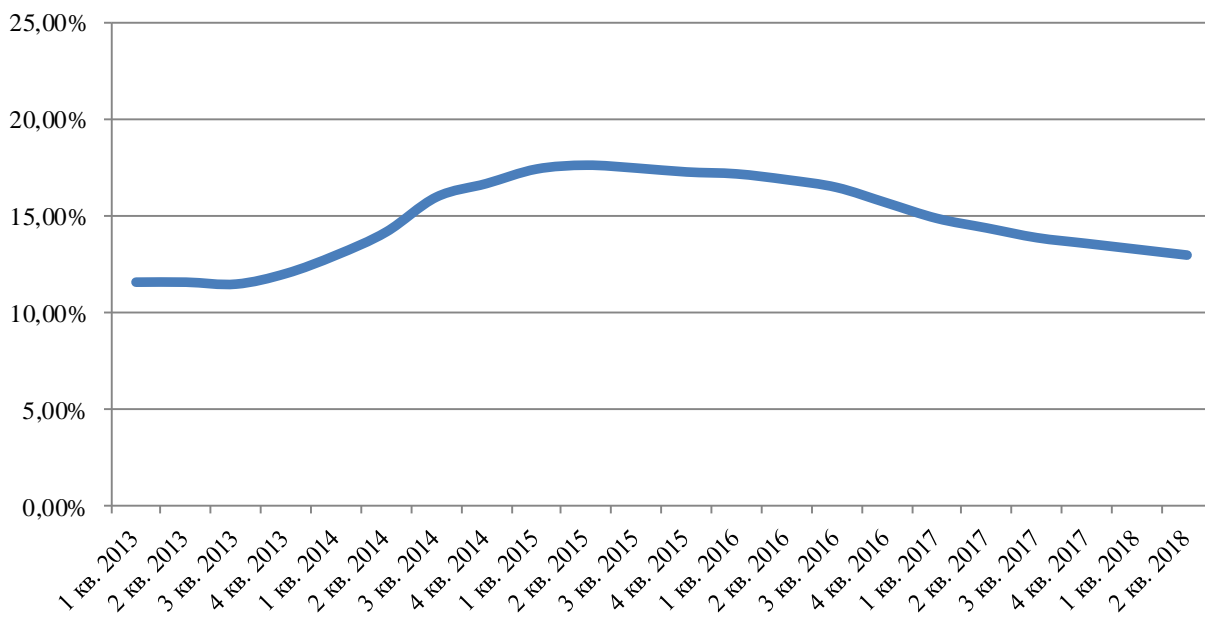
¹⁹Источник информации: расчеты оценщика по сводной аналитике из обзоров.

²⁰ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 270.

²¹ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 270.

приходится 0,56 млн. кв. м, на офисы класса В – 1,26 млн. кв. м. До конца 2018 г. ожидается дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в классе А, так и в классе В.

Динамика доли вакантных офисных помещений в г. Москве приведена на рисунке ниже.



Источник: ГК «Контини»²², расчет оценщика

Рисунок 8.1 – Динамика доли вакантных офисных помещений в Москве

Как видно из диаграммы на рисунке выше, с середины 2014 года до середины 2015 года наблюдался рост доли вакантных помещений, обусловленный экономическим кризисом и девальвацией рубля. В течение периода с середины 2015 года до конца исследуемого периода наблюдалось постепенное снижение доли вакантных офисных помещений, обусловленное как нормализацией спроса, так и сокращением предложения на рынке.

Для офисов класса «В» во втором квартале 2018 года доля вакантных помещений составляла 10,03 % (см. таблицу ниже).

Таблица 8.3

Доля вакантных офисов класса «В»

Источник	Доля вакантных помещений	Ссылка
Colliers International	7,90 %	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU
Knight Frank	10,30 %	http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf
Jones Lang LaSalle	11,90 %	http://www.jll.ru/russia/ru/Research/Moscow%20office%20market_JLL_Q2_2018_rus.pdf?f781268c-278a-42a6-8a61-8e7aee658134
Среднее значение	10,03 %	–

²²http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf.

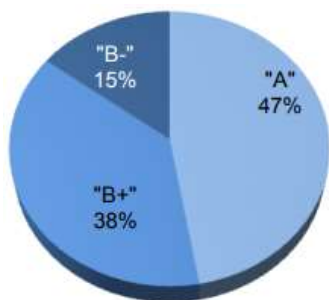
За период с января по июль 2018 г. было арендовано и куплено 661,1 тыс. кв. м, что составляет 50 % объема арендованных и купленных площадей в 2017 г. и что больше, чем в первом полугодии 2014–2017 гг. в 1,2–1,8 раз. Спрос в первом полугодии на новые офисы был сформирован преимущественно российскими компаниями – их доля в структуре спроса составила 81 %. В то время как российские компании предпочитают старым офисам переезд в новые, зарубежные компании проявляют активность в пересогласовании условий и продлении договоров аренды: доля зарубежных компаний в общем объеме этих сделок по итогам первого полугодия 2018 г. составила 90 %.

Если в последние два года поглощение офисных площадей формировалось преимущественно компаниями банковского и финансового секторов, а также некоммерческими компаниями, имеющими государственное участие, то по итогам первого полугодия 2018 г. структура спроса на аренду и покупку офисов стала более диверсифицированной: по сравнению с уровнем 2016-2017 гг. увеличились доля ресурсодобывающих компаний – 14 %, IT-компаний – 13 %, ритейл-компаний – 11 % (в основном за счет представителей онлайн-торговли) и компаний сферы фармацевтики и биомедицины – 7 %.

Основная доля сделок на рынке офисной недвижимости в 1 квартале пришлась на аренду: 93 % сделок было совершено по договорам аренды, а по договорам купли-продажи – 7 %.

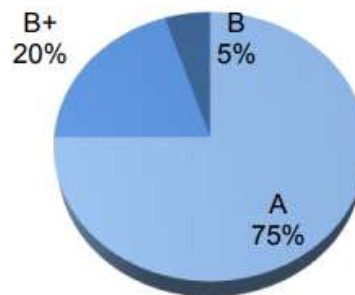
Суммарный объем арендованных офисных площадей составил 216,6 тыс. кв. м, что на 44 % больше, чем объем арендованных площадей за 1 квартал 2017 г. В общем объеме сделок по аренде основной спрос попрежнему сосредоточен на офисах класса «А», доля которых в 1 квартале составила 47 %. Доля сделок по аренде в классе «В+» сохраняется на уровне 38%. Доля сделок по аренде офисов класса «В-» снизилась до 15 %.

На рынке купли-продажи (под собственное использование) было реализовано 53 тыс. кв. м. Данный показатель в 3 раза выше объема сделок купли-продажи за 1 квартал 2017 г. Так, среди крупных сделок по приобретению – покупка БЦ Pallau RB на Рублевском шоссе Властями Подмосковья и приобретение 12,8 тыс. кв. м в БЦ Lotos Банком «Зенит». В разрезе спроса на покупку помещений в зависимости от класса в 1 квартале 2018 г. преобладали сделки в классе «А», доля которых составила 75 % за счет приобретения крупных офисных блоков или приобретения зданий целиком. Доля сделок в классе «В+» значительно снизилась до 20 %.



Источник информации: Blackwood

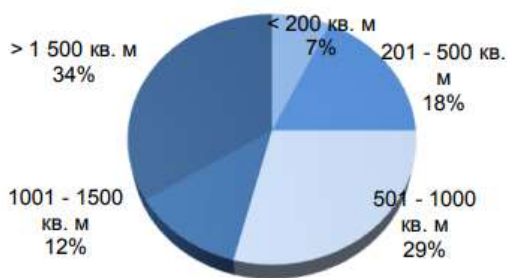
Рисунок 8.2 - Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок



Источник информации: Blackwood

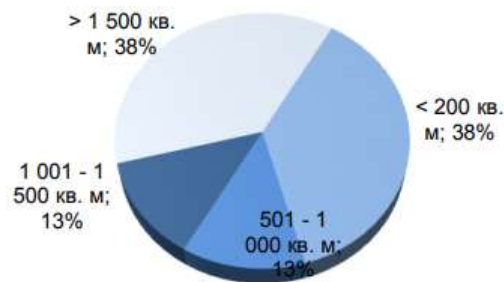
Рисунок 8.3- Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок

В структуре спроса по округам с большим отрывом наиболее популярно ЦАО, где в 1 квартал сосредоточено 58 % сделок. Наиболее востребованы районы Замоскворечье, Хамовники и Тверской районы, доля каждого составила 12 %. На втором месте по округам ЮАО (за счет Донского района и Даниловского, на которые суммарно пришлось 7 % спроса) и ЗАО (наиболее популярен район Дорогомилово – 5 %).



Источник информации: Blackwood

Рисунок 8.4 - Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок



Источник информации: Blackwood

Рисунок 8.5 - Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок

По итогам I полугодия 2018 г. 61 % от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы был заключен за пределами Садового кольца, что сопоставимо с аналогичным показателем за I полугодие 2017 г. По мере улучшения транспортной доступности отдельных территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро востребованность бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием этого может стать увеличение доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца.

В I полугодии 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. вырос спрос на офисные блоки площадью более 1 000 кв. м. Доля сделок с офисными блоками более 1 000 кв. м составила 51 %, в то время как в I полугодии 2017 г. доля сделок площадью менее 500 кв. м составляла 39 %.

Тенденция увеличения спроса на крупные офисные блоки подтверждается и средним размером сделки, который по сравнению с I полугодием 2017 года вырос на 43 % и составил 2 125 кв. м. Увеличение спроса со стороны крупных арендаторов положительным образом сказывается на ситуации на рынке. Возможность одновременно сдать большую часть своего офисного центра в совокупности с сохранением спроса со стороны небольших арендаторов, а также отсутствием новых внешних факторов позволяют девелоперам делать более оптимистичные прогнозы по развитию своих активов.

8.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение

Несмотря на общий рост средневзвешенной ставки аренды, в отдельных районах динамика ставок демонстрирует разнонаправленное движение. Наибольшие изменения запрашиваемых ставок аренды в I полугодии 2018 г. были отмечены в следующих районах:

- на 12% выросла ставка аренды в Ленинградском деловом районе за счет повышения ставки в БЦ «Метрополис» и выхода на рынок блоков с качественной отделкой в БЦ «Аркус III» и «Алкон». Средневзвешенное значение ставки аренды в данном районе составляет 28 570 руб. / кв.м / год.
- на юго-западе между ТТК и ЧТК ставка снизилась на 14 % за счет снижения ставки аренды в БЦ Icube и составляет 15 800 руб. / кв. м / год.
- на западе МКАД ставка аренды выросла на 40% и составляет 23 910 руб. / кв. м / год благодаря продаже большого объема недорогих площадей в БЦ «ПаллауРБ».

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 могут вырасти.

При проведении переговоров собственники очень сильно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Если в 2015–2017 гг. собственники бизнес-центров были рады любому арендатору, то сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только для крупных клиентов.

Динамика средней для рынка офисной недвижимости г. Москвы ставки капитализации представлена на рисунке ниже.

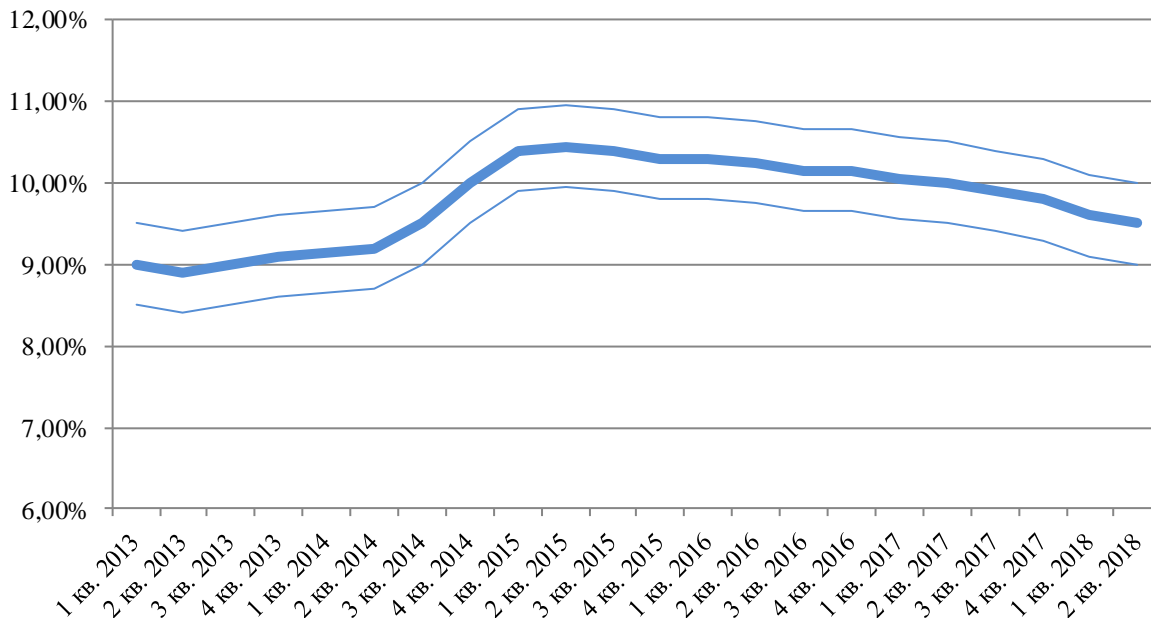


Рисунок 8.6 – Динамика ставки капитализации офисной недвижимости Москвы

Источник информации: Исследование ГК «КОНТИ»²³, расчет оценщика

Соответственно, во 2 квартале 2018 года ставка капитализации для офисов составляла 8,75 – 10,25 % (9,50 % в среднем).

Таблица 8.4

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы

Источник	Ставка капитализации	Ссылка
Colliers International	9,00 – 10,00 %	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU
Knight Frank	9,25 – 9,75 %	http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-moskva-i-polugodie-2018-g-5714.pdf
Jones Lang LaSalle	8,75 – 10,25 %	http://www.jll.ru/russia/ru-RU/Research/Russia%20real%20estate%20investment%20market_JLL_Q2_2018_rus.pdf?a018fdf1-2c71-4397-8902-0decbb40ec5d
Среднее значение	9,50 %	–

8.5.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В целом на рынке продолжает наблюдаться традиционное летнее затишье. Повышения деловой активности следует ждать в начале осени.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52 %. Далее идут производственно-складские помещения (22 %), помещения свободного назначения (17 %) и торговые помещения (9 %).

Объем предложения офисных помещений на продажу в июле 2018 г. сократился на 18% по количеству и на 13% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 582 объекта общей площадью 716 тыс. кв. м и общей стоимостью 136 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 25%, а их общая площадь - на 23%, в результате чего объем предложения составил 92 объекта площадью 89 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 14% и составила 365 965 руб./кв. м. Рост цены был обусловлен как уходом в июне двух дешевых объектов на Б. Бронная ул. (5 766 кв. м, 156 087 руб. / кв. м) и ул. Арбат (23 500 кв. м, 190 000 руб./кв. м), так и за счет выхода дорогого объекта на Денежном пер. (1 414 кв. м, 1 158 048 руб./кв. м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 17% по количеству и на 11% по общей площади и составил 490 объектов общей площадью

²³http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf.

627 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 6% и составила 165 291 руб. / кв. м. Рост цены был связан с уходом с рынка дешевого объекта на Варшавском ш. (21 877 кв. м, 111 533 руб. / кв. м), а также выходом дорогих объектов - на ул. Довженко (5 567 кв. м, 499 481 руб. / кв. м) и Яково-Апостольском пер. (10 300 кв. м, 305 100 руб. / кв. м).

Исходя из ценовой динамики по объектам в центре за месяц и за год, когда за месяц цены выросли, а за год все равно снизились, скорее всего, имеет место ценовая коррекция.



Рисунок 8.7 - Динамика средневзвешенной цены продажи на офисные помещения, руб. / кв. м

Источник: Обзор компании RRG

Оценщиком были проанализированы открытые источники информации²⁴ для выявления предложений о продаже бизнес-центров в Москве.

В ходе мониторинга указанных источников информации на дату оценки было выявлено несколько предложений о продаже бизнес-центров (Таблица 8.5 ниже).

²⁴Интернет-сайты агентств недвижимости и профессиональных брокеров, интернет-порталы о недвижимости: «Blackwood» (www.blackwood.ru), «Авито» (www.avito.ru), «Фортекс» (www.fortexgroup.ru), «Миэль» (www.miel.ru), «Циан» (www.cian.ru), «Zdanie.info» (<http://zdanie.info/>) и др.

Таблица 8.5
Предложения о продаже бизнес-центров расположенных в г. Москва

№п п	Адрес	Округ	Площадь	Класс здания	Этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб. / кв. м	Дата публикации	Источник
1	Москва, ул. Архитектора Власова, д. 33	ЮЗАО	4 070,00	В+	5	600 000 000,00	147 420,15	16.08.2018	https://www.cian.ru/sale/commercial/165980523/
2	Москва, ул. Профсоюзная, д. 125, корп. 1	ЮЗАО	6 348,40	В+	4	960 000 000,00	151 219,20	15.08.2018	https://www.cian.ru/sale/commercial/178927546/
3	Москва, просп. Вернадского, д. 37, корп. 1	ЗАО	7 000,00	А	4	2 360 000 000,00	337 142,86	12.07.2018	https://www.cian.ru/sale/commercial/152245714/
4	Москва, ул. Щепкина, д. 61/2, стр. 12	ЦАО	15 015,00	А	10	2 408 040 000,00	160 375,62	16.08.2018	https://zдание.info/2385/2468/object/25485
5	Москва, ул. Плеханова, д. 15А, стр. 3	ВАО	6 433,00	В	4	643 300 000,00	100 000,00	16.08.2018	https://zдание.info/2385/2468/object/84059
6	Москва, ул. 2-я Магистральная, д. 9А	ЦАО	9 781,00	В	2	1 564 960 000,00	160 000,00	17.08.2018	https://www.zamrealty.ru/realty/comm_sale/show/147228.s.htm
7	Москва, Ленинский проспект, д. 119А	ЮЗАО	22 650,00	А	9	15 120 000 000,00	667 549,67	17.08.2018	http://fortexgroup.ru/bc/leninskiy-119-a/
8	Москва, ул. Ибрагимова, д. 31, корп. 47	ВАО	6 134,00	В	6	390 000 000,00	63 580,05	17.08.2018	https://theproperty.ru/13007492/
9	Москва, ул. Покрышкина, д. 7	ЗАО	8 699,00	В+	4	1 770 000 000,00	203 471,66	17.08.2018	https://theproperty.ru/12834875/
10	Москва, Севастопольский просп., д. 10, корп. 1	ЮЗАО	3 825,00	В+	5	760 000 000,00	198 692,81	02.08.2018	https://www.cian.ru/sale/commercial/179219763/

Как видно из таблицы выше, удельные цены продажи находятся в широком диапазоне – от 63 580 руб. / кв. м до 667 550 руб. / кв. м.

Как следует из таблицы выше, наиболее существенное влияние на цены продажи оказывает класс качества здания - архитектурное оформление, использованные отделочные и строительные материалы и т.п.

В июле 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 28 %, а по общей площади на 26 % и составил 1 309 объектов общей площадью 532 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре уменьшилось на 29 %, а их общая площадь - на 43 %. Средняя арендная ставка снизилась на 4 % и составила 26 382 руб. / кв. м / год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 30 000 руб. / кв. м / год, снизилась с 30 % до 26%.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 28 % и по общей площади - на 25 %, при этом средняя ставка снизилась на 2 % и составила 15 788 руб. / кв. м / год.

Снижение ставок в условиях существенного сокращения объема предложения может быть вызвано традиционным снижением деловой активности летом.

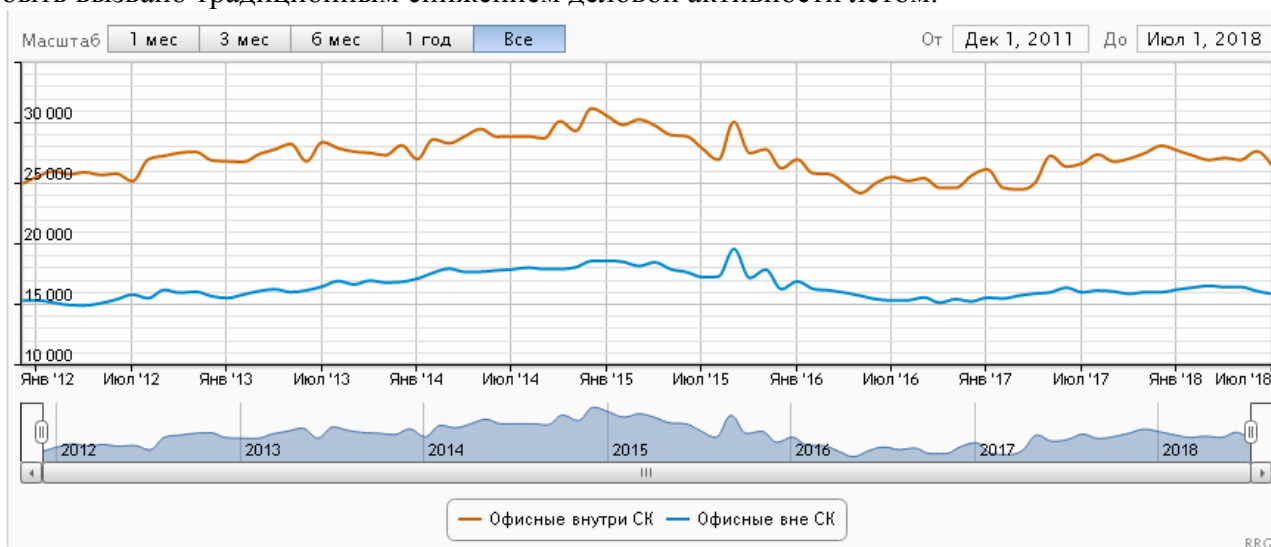


Рисунок 8.8 - Динамика средневзвешенной ставки аренды за офисные помещения, руб. / кв. м / год

Источник: Обзор компании RRG

Как правило, объявленная продавцом цена (или запрашиваемая ставка аренды) снижается в процессе торга с потенциальным покупателем или арендатором.

Оценщиком были проанализированы открытые источники информации²⁵ для выявления предложений об аренде помещений, расположенных в бизнес-центрах Юго-Западного административного округа г. Москвы. В результате анализа было выявлено несколько предложений, приведенных в таблице ниже.

²⁵Интернет-сайты агентств недвижимости и профессиональных брокеров, интернет-порталы о недвижимости: «Авито» (www.avito.ru), «Фортекс» (www.fortexgroup.ru), «Миэль» (www.miel.ru), «Циан» (www.cian.ru), «Zdanie.info» (<http://zdanie.info/>) и др.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Таблица 8.6
Предложения об аренде офисных помещений, расположенных в Юго-Западном административном округе г. Москвы

№пп	Адрес	Площадь	Класс здания	Отделка	Этаж	Арендная ставка, руб. / кв. м / год	Дата публикации	Источник
1	Москва, ул. Обручева, 36, корп. 1 (БЦ "Обручева 36")	520	B+	+	6	17 000,00	24.08.2018	Предложение агентства коммерческой недвижимости GVG, старший партнер ООО "Джи Ви Джи" Иобидзе Автаендил Мтазарович
2	Москва, Научный проезд, д. 19 (БЦ "9 Акров")	400	B+	+	5	17 300,00	24.08.2018	Предложение отдела аренды БЦ 9 Акров, ведущий специалист отдела брокериджа Анастасия Кононенко
3	Москва, Старокалужское шоссе, д. 62 (БЦ Валлекс)	1013	B	+	3	16 200,00	27.07.2018	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-256224075
4	Москва, ул. Обручева, д. 23, корп. 3, (БЦ Газ филд)	277	B+	+	14	23 600,00	24.08.2018	Предложение агентства коммерческой недвижимости GVG, старший партнер ООО "Джи Ви Джи" Иобидзе Автаендил Мтазарович
5	Москва, ул. Генерала Тюленева, д. 4А, стр. 3	от 80 до 289	B+	+	3	17 822,00	20.08.2018	https://www.cian.ru/rent/commercial/163108259/
6	Москва, ул. Обручева, д. 30/1, стр. 1 (БЦ Кругозор)	1882	A	+	6	15 000,00	20.08.2018	https://theproperty.ru/12771047/
7	г. Москва, ул. Научный проезд, д. 17 (БЦ 9 Акров, II Фаза)	548	B	+	9	17 300,00	24.08.2018	Предложение отдела аренды БЦ 9 Акров, ведущий специалист отдела брокериджа Анастасия Кононенко
8	Москва, Научный проезд, 13 (БЦ Научный 13)	356	B	+	3	14 500,00	24.08.2018	Предложение агентства коммерческой недвижимости GVG, старший партнер ООО "Джи Ви Джи" Иобидзе Автаендил Мтазарович

Как видно из таблицы выше, запрашиваемые ставки аренды офисных помещений в бизнес-центрах Юг-Западного административного округа находятся в диапазоне от 14 500 до 23 600 руб. / кв. м / год. Можно отметить, что существенного отличия в ставках аренды в зависимости от площади не наблюдается.

8.5.3. Анализ основных факторов, влияющих на цены

На основе анализа Оценщик пришел к выводу, что изменение цен определялось влиянием следующих факторов:

1. Местоположение

Местоположение объекта оказывает значительное влияние как на цену, так и на арендную ставку. Аналитика компании Knight Frank показывает данные изменения в зависимости от местоположения:

Таблица 8.7

Основные показатели деловых районов г. Москвы

Район		Объем предложения, тыс. / кв. м / год	Класс А		Класс В	
			Средневешенная ставка аренды руб. / кв. м / год		Средневешенная ставка аренды руб. / кв. м / год	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	39 123		22 968	
Садовое кольцо	СК Юг	985	26 300	28 223	19 828	23 620
	СК Запад	546	39 923		26 677	
	СК Север	660	27 783		22 328	
	СК Восток	407	24 651		18 157	
ТТК	ТТК Юг	1 263	-	29 421	15 061	18 453
	ТТК Запад	785	24 403		17 678	
	ТТК Север	928	29 306		19 106	
	ТТК Восток	1 121	20 924		16 490	
	ММДЦ "Москва-Сити"	1 153	30 890		-	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 003	17 034	20 259	12 005	13 132
	ТТК-МКАД Северо-Запад	741	28 571		16 061	
	ТТК-МКАД Запад	1 997	21 905		13 034	
	ТТК-МКАД Юг	1 412	-		10 581	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	583	15 259		15 429	
	ТТК-МКАД Восток	992	14 783		10 641	
За МКАД	Химки	266	11 336	10 633	8 381	8 224
	Запад	405	18 686		8 474	
	Новая Москва	345	9 871		6 452	

Источник: Обзор компании Knight Frank

Другим фактором местоположения, существенно влияющим на цены и ставки аренды, является расположение относительно красной линии. Влияние фактора расположения офисного объекта относительно красной линии автодорог на его цену и ставку по данным Справочника оценщика недвижимости²⁶ приведено в таблице ниже.

²⁶Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 158

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Таблица 8.8
Влияние фактора расположения относительно красной линии на цены и ставки аренды торгово-офисных объектов

Наименование коэффициента	Значение для г. Москвы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекты, расположенного на красной линии	0,80

Зависимость стоимости объекта недвижимости от удаленности от станции метро определена на основании исследования, составленного аналитической группой экспертов «Атлант оценка»²⁷ (см. таблицу ниже).

Таблица 8.9
Влияние фактора удаленности от метро на стоимость объекта недвижимости

Объект оценки / Объект аналог	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 10 до 15 минут пешком (включительно)	До метро транспортом (более 15 минут пешком)
До 5 минут пешком (включительно)	1,00	1,05	1,10	1,15
От 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1,00	1,05	1,10
От 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1,00	1,05
До метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1,00

2. Площадь объекта

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Аналогичная зависимость присуща и ставкам арендной платы.

Влияние фактора масштаба на стоимость офисных площадей в бизнес-центрах класса «А-В» в Москве приведено в Сборнике рыночных корректировок. СРК-2018²⁸.

Согласно результатам исследования, зависимость удельной цены от площади офисного объекта может быть представлена в виде следующего уравнения:

$$y = 948,72x^{-0,244}, \quad (8.1)$$

где y – расчетная стоимость объекта, руб. / кв. м;

x – площадь, кв. м

Влияние фактора масштаба на ставку арендной платы офисных помещений приведено в Справочнике оценщика недвижимости²⁹.

Согласно результатам исследования, зависимость удельной цены от площади офисного объекта может быть представлена в виде следующего уравнения:

$$y = 1,7906x^{-0,124}, \quad (8.2)$$

где y – расчетная арендная ставка объекта, руб. / кв. м;

x – площадь, кв. м

Однако стоит отметить, как отмечалось выше, в данном случае в результате анализа фактических арендных ставок в бизнес-центрах Юго-Западного административного округа оценщик пришел к выводу, что фактор масштаба не оказывает влияние на арендную ставку.

²⁷Источник информации: <https://atlant-mos.com>

²⁸Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.- М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», 2018, с. 83. Копия страницы Справочника, содержащая указанную информацию, приведена в Приложении 2 к Отчету.

²⁹Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 186.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

3. Этаж расположения

Цены продажи и ставки аренды для офисных помещений, расположенных выше первого этажа, а также в цоколе и подвале, отличается, чем за офисные помещения на первом этаже. Коэффициенты влияния этажа расположения объекта на цены продажи и ставки аренды офисных объектов согласно результатам анализа Ассоциации СтатРиэлт³⁰ приведены в таблице ниже.

Таблица 8.10

Коэффициенты влияния этажа расположения на цены продажи и ставки аренды торгово-офисных объектов

Объект	мин.	макс.	среднее
Продажа			
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,95
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
Аренда			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,11	1,05
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99

4. Класс объекта недвижимости

Важную роль в формировании цен (ставок) на офисную недвижимость играет класс объекта (конструктивные и архитектурно-планировочные решения здания, инженерные системы и оборудование, уровень наружной и внутренней отделки, наличие управления зданием, набор услуг для арендаторов и т.п.).

5. Состояние объекта

При продаже офисных объектов, требующих ремонта или реконструкции, их цена обычно ниже, чем цена аналогичных объектов, готовых к эксплуатации, либо находящихся в лучшем состоянии. Аналогичное правило существует и для ставок арендной платы: арендаторы обычно требуют либо снижения ставки аренды для компенсации своих затрат на ремонт и от простоя помещения, либо предоставления арендных каникул на срок проведения ремонтных работ.

Влияние фактора состояния внутренней отделки на его цену и ставку по данным Справочника оценщика недвижимости³¹ приведено в таблице ниже.

Таблица 8.11

Влияние фактора состояния внутренней отделки на цены и ставки аренды торгово-офисных объектов

Наименование коэффициента	Значение для г. Москвы
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта в среднем состоянии	0,79
Отношение удельной арендной ставки без отделки, к удельной цене такого же объекта в среднем состоянии	0,77

6. Права на земельный участок, на котором располагается объект офисной недвижимости

Объем прав на земельный участок, на котором располагается объект офисной недвижимости, оказывает существенное влияние на цену продажи объекта офисной недвижимости. Объект офисной недвижимости, включающий земельный участок на праве собственности, стоит существенно дороже такого же объекта, включающего земельный участок на праве долгосрочной аренды

³⁰<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1187-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2017-goda> Копия интернет-страницы приведена в Приложении 2 к Отчету.

³¹Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 238

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

По данным исследования, приведенным в Сборнике рыночных корректировок. СРК-2018³², отношение между стоимостью офисных объектов в Москве, расположенных от 5 до 7 километров от центра, с правами собственности и правами аренды на земельные участки составляет 1,109.

7. Обременения

Наличие существенных обременений прав на объект недвижимости, например, залог в банке, заключенные долгосрочные договоры аренды по ставкам, отличным от рыночных, ограничений в пользовании и т.п., может значительно снизить удельную рыночную стоимость объекта недвижимости. Влияние данного ценообразующего фактора определяется в каждом случае индивидуально в зависимости от вида обременения и его экономических характеристик.

8.5.4. Основные выводы

- За период с января по июль 2018 г. было арендовано и куплено 661,1 тыс. кв. м, что составляет 50 % объема арендованных и купленных площадей в 2017 г. и что больше, чем в первом полугодии 2014–2017 гг. в 1,2–1,8 раз.
- Цены продажи бизнес-центров находятся в широком диапазоне – от 63 580 руб. / кв. м до 667 550 руб. / кв. м.
- Ставки аренды офисных помещений в бизнес-центрах Юг-Западного административного округа находятся в диапазоне от 14 500 до 23 600 руб. / кв. м / год
- Величина операционных расходов для объектов офисной недвижимости класса «В» составляет 5 780 руб. / кв. м / год, включая НДС, эксплуатационных расходов – 3 980 руб. / кв. м / год, включая НДС.
- Доля коммунальных расходов в операционных расходах составляет 28 %.
- Средняя ставка капитализации для офисных объектов в Москве составляет 9,5 %, уровень вакантных площадей для помещений класса В – 10,03 %.

³²Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.- М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», 2018, с. 51. Копия страницы Справочника, содержащая указанную информацию, приведена в Приложении 2 к Отчету.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Сущность анализа наиболее эффективного использования

Согласно ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимости. 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. Такое использование может соответствовать фактическому использованию объекта недвижимости или предполагать иное, альтернативное, использование³³.

Следовательно, для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней (Генпланом, правилами землепользования и застройки, схемами территориального планирования, положениями о функциональном зонировании, ограничениями на хозяйственную деятельность, положениями об исторических зонах и т. п.);

физическая возможность – рассмотрение физически реальных для данной местности и рассматриваемого объекта способов использования (форма и размеры земельного участка, свойства грунтов и т. п.);

экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;

максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Необходимо отметить, что суждение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то есть то, которому соответствует максимальная его стоимость. При этом под максимальной стоимостью, которой следует достичь, понимается рыночная стоимость объекта.

Результат анализа наиболее эффективного способа использования недвижимости может быть следствием расчетов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчеты основываются на исходных данных, получаемых Оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение о наиболее эффективном варианте использования на основании выводов, не требующих выполнения большого количества расчетов, ни один из известных Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наиболее эффективном использовании может следовать из анализа окружающей среды объекта и известных перспектив ее изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчетов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

³³ пп.12-14, Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

9.2. Наиболее эффективное использование Объекта оценки

Объектом оценки является нежилое здание общей площадью 29 984 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3.

Согласно правоподтверждающим и техническим документам оцениваемое здание имеет функциональное назначение «нежилое». Таким образом, **юридически правомочным** использованием оцениваемого объекта может считаться его использование в качестве торгового, административно-офисного, объекта общественного питания и бытового обслуживания, производственно-складского.

Физические характеристики объектов недвижимости накладывают определенные ограничения на их возможное использование – использование объекта возможно только в пределах имеющих место строительных объемов. Учитывая технические характеристики рассматриваемого здания (размеры, объемно-планировочные решения и др.), считаем, что физически возможно использование рассматриваемого здания в соответствии с его текущим использованием, согласно экспликации к плану этажей – под административное (офисное), для других видов использования потребуются дополнительные вложения для переоборудования помещений. Таким образом, в состоянии на дату оценки единственным физически возможным, а значит и наиболее эффективным использованием Объекта оценки может считаться его использование под административное (офисное).

Вывод: согласно проведенному анализу наиболее эффективным способом использования оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование, а именно в качестве административного (офисного) здания.

В состав объекта оценки входит оборудование, представляющее собой системы оснащения здания (система теплоснабжения, тепловая сеть, элементы противопожарной системы и пр.), также оборудование, представляющее собой грузоподъемные механизмы, которыми оснащены здания (лифты), а также элементы оснащения территории (шлагбаумы, ограды (заборы) металлические, система полива и пр.), которое является интегрированным оборудованием с объектами недвижимости. Стоит отметить, что данные элементы здания участвуют в присвоении класса здания, согласно классификации офисной недвижимости, т.е. непосредственно участвуют в формировании его стоимости.

Вывод: согласно проведенному анализу наиболее эффективным способом использования оцениваемого движимого имущества является его текущее использование, а именно системы оснащения здания (система теплоснабжения, тепловая сеть, элементы противопожарной системы и пр.), также оборудование, представляющее собой грузо-подъемные механизмы, которыми оснащены здания (лифты), а также элементы оснащения территории (шлагбаумы, ограды (заборы) металлические, система полива и пр.).

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 Отчета) объектом оценки является здание с кадастровым номером 77:06:0008002:1045 общей площадью 29 984,0 кв. м и объекты движимого имущества в количестве 19 единиц.

Так как в состав объекта оценки входит оборудование, представляющее собой системы оснащения здания (система теплоснабжения, тепловая сеть, элементы противопожарной системы и пр.), также оборудование, представляющее собой грузоподъемные механизмы, которыми оснащены здания (лифты), а также элементы оснащения территории (шлагбаумы, ограды (заборы) металлические, система полива и пр.), которое является интегрированным оборудованием с объектами недвижимости, отдельно от здания данные объекты движимого имущества не эксплуатируются и служат для нормальной работы здания. Таким образом, далее рассматриваются только методы оценки недвижимого имущества.

10.1. Сущность методических подходов к оценке стоимости объектов недвижимости

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».

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 (п. 11 ФСО № 1).

Затратный подход основан на предположении о том, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости цену, большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего земельного участка под застройку и возведение на нем идентичного или аналогичного по назначению и качеству объекта. То есть сумма издержек на создание идентичного или аналогичного здания является приемлемым ориентиром при определении его стоимости с использованием затратного подхода.

Затратный подход показывает оценку затрат на создание (воспроизводство или замещение) здания (строения, сооружения) за вычетом износа и устареваний, увеличенную на стоимость земли. Для расчета затрат воспроизводство (замещение) обычно применяют методы, перечисленные ниже:

- Метод сравнительной единицы (удельных показателей) основан на расчете удельных показателей затрат на строительство аналогичного объекта (здания, строения, сооружения). При этом удельная стоимость аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

- Метод разбивки по компонентам (ресурсный метод) отличается от предыдущего тем, что стоимость строительства всего объекта рассчитывается как сумма затрат на строительство его отдельных элементов. Данный метод применяется, в основном, для нетиповых построек.

- Метод количественного обследования основан на детальном количественном и строительном расчете затрат на строительство, монтаж отдельных компонентов, оборудования и здания (строения, сооружения) в целом. Метод количественного обследования – база использования вышеуказанных методов расчета и дает наиболее точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем, данный метод является наиболее трудоемким, вследствие чего на практике применяется достаточно редко.

Оценка прав на земельный участок проводится в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, и/или Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, суть которого в том, что рациональный инвестор (покупатель) не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение на рынке сходного объекта, обла-

дающего такой же полезностью. То есть цены, заплаченные (предлагаемые) на рынке за аналогичные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях о продажах объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о продажах (предложениях) аналогичных или сопоставимых объектов.

Сравнительный подход включает два основных метода:

- метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений, рыночный метод);
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым (аналогов), имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, метод рыночных сравнений позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, земельных участков. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным.

Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым аналоги отличаются от объекта оценки. После корректировки цен аналогов их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой недвижимости.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором. Валовой рентный мультипликатор рассчитывается на основе данных о нескольких объектах, для которых одновременно известна цена и размер арендной платы. Объекты, используемые для определения валового рентного мультипликатора должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение). Для определения рыночной стоимости величина валового арендного дохода от объекта за определенный период умножается на мультипликатор, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Доходный подход основан на представлении о том, что стоимость оцениваемого объекта недвижимости зависит от величины дохода, который может быть извлечен собственником из факта владения этим имуществом. При применении данного подхода анализируется способность оцениваемой собственности генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его последующей (возможной) продажи.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитываемая доходным подходом, основана на определении текущей стоимости будущих чистых доходов от владения оцениваемым имуществом (с учетом фактора времени).

В рамках доходного подхода обычно используют: метод прямой капитализации, метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтированных денежных потоков. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации (или дисконтирования).

Метод прямой капитализации предполагает оценку чистого операционного дохода первого года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, и определение коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость. Коэффициент капитализации определяется на основе анализа рыночных

данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод капитализации по расчетным моделям – во многом аналогичен методу прямой капитализации, с тем отличием, что ставка капитализации согласно данному методу конструируется на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Методы капитализации используются, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени и представляют собой положительную величину;
- потоки доходов возрастают умеренными, устойчивыми темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков основан на прогнозе чистого операционного дохода в процессе использования актива, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, и определение ставки дисконтирования для расчета суммы текущих стоимостей этих доходов. Данный метод более сложен и детален, и применяется, когда:

- предполагается, что будущие доходы будут значительно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

10.2. Выбор подходов и методов оценки

В целях рассмотрения целесообразности применения подходов к оценке рассматриваемого объекта капитального строительства Оценщиком была собрана информация об Объекте оценки: его количественных и качественных характеристиках, местоположении, произведен анализ собранной информации, определен наиболее эффективный способ использования оцениваемого здания.

Оценщик проанализировал возможность и целесообразность применения вышеперечисленных подходов и методов для оценки объекта недвижимости и пришел к следующим выводам:

1. Изучив предложения о продаже отдельно стоящих зданий (бизнес-центров класса В+), расположенных в Юго-Западном административном округе (раздел 8.4.2 Отчета), Оценщик собрал достаточное количество информации для проведения достоверных расчетов **методом сравнения продаж** в рамках сравнительного подхода. Следует отметить, что метод сравнения продаж для оценки зданий дает наиболее точные результаты, основанные на минимальном количестве допущений со стороны оценщика.

2. Объект оценки является арендопригодным. Оценщиком был проанализирован рынок аренды помещений, аналогичных входящим в состав Объекта оценки. При этом было выявлено достаточное количество аналогов для определения рыночной арендной ставки для арендопригодных помещений в составе Объекта оценки. Таким образом, Оценщик счел возможным применить к оценке доходный подход.

Учитывая данные анализа рынка, ожидается получение долгосрочного потока доходов от аренды оцениваемого здания, помещения в здании могут быть сданы в аренду с минимальным сроком экспозиции, поэтому Оценщик использует для расчетов *метод прямой капитализации*.

Вывод

По результатам проведенного анализа (с учетом информации, имеющейся в распоряжении Оценщика, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение для расчета рыночной стоимости Объекта оценки использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод прямой капитализации в рамках доходного подхода.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1. Теоретические основы применения метода сравнения продаж

Сравнительный подход – совокупность методов, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

Метод сравнения продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят, чаще всего, конфиденциальный характер, поэтому Оценщик в основном ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi} \quad (11.1)$$

где k – количество аналогов,

C_o – рыночная стоимость объекта оценки,

C_{oi} – рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в рыночную стоимость объекта оценки ()

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{cij} \quad (11.2)$$

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δ_{cij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

11.2. Основные этапы применения метода сравнения продаж для оценки объекта недвижимости

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируются собранные данные и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами проводится по элементам сравнения. В соответствии с Международными стандартами оценки элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Основные элементы сравнения следующие:

- 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);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т.ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продажи (предложения) аналогов.

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных (или предлагаемых к продаже) объектов с оцениваемым объектом требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего применяется повышающий коэффициент, если хуже - понижающий. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, время продажи.

Денежные (стоимостные) поправки изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Процентные поправки обычно вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи (предложения).

Последовательность внесения денежных (абсолютных) поправок зависит от влияния на корректируемые различия общих факторов, учитываемых процентными корректировками.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением

уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов;
- математическими методами (метод попарных сравнений, метод анализа иерархий).

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение, значения корректировок.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина стоимости объекта на основе сравнительного подхода.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом проводятся следующие процедуры:

- проверка использованных для расчета данных по сопоставимым продажам и их скорректированных величин, в т. ч. проверка однородности выборки;
- проведение согласования скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной / среднеарифметической величины.

Наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и цены которых соответственно корректировались в меньшей степени. Возможен расчет таких величин, как мода и медиана. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если:

- количество отобранных аналогов минимально;
- величины их скорректированных цен достаточно близки.

Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой стоимостью оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

11.3. Выбор объектов-аналогов

Для поиска информации по предложениям Оценщиком были проанализированы интернет-сайты агентств недвижимости и профессиональных брокеров, интернет-порталы о недвижимости, а также интернет-порталы, содержащие объявления о продаже коммерческой недвижимости: «Инком» (www.incom.ru), ЦИАН (www.cian.ru), Авито (www.avito.ru), Domofond.ru (www.domofond.ru) и др.

Проведенный Оценщиком анализ информации о зарегистрированных сделках по аренде помещений или зданий, не выявил зарегистрированных на 24.08.2018 сделок с нежилыми офисными помещениями или зданиями, расположенными в городе Москве в Юго-Западном административном округе.

В результате анализа Оценщик выявил несколько предложений о продаже офисных бизнес-центров, сопоставимых по классу и местоположению с оцениваемым (Таблица 8.5 в разделе 8.4.2 Отчета).

Оценщик отобрал в качестве аналогов бизнес-центры класса В+. Таким образом, в качестве аналогов для расчета методом сравнения продаж использовались предложения №№ 1, 2, 9, 10. Предложения №№ 3-8 не соответствуют по классу с объектом оценки.

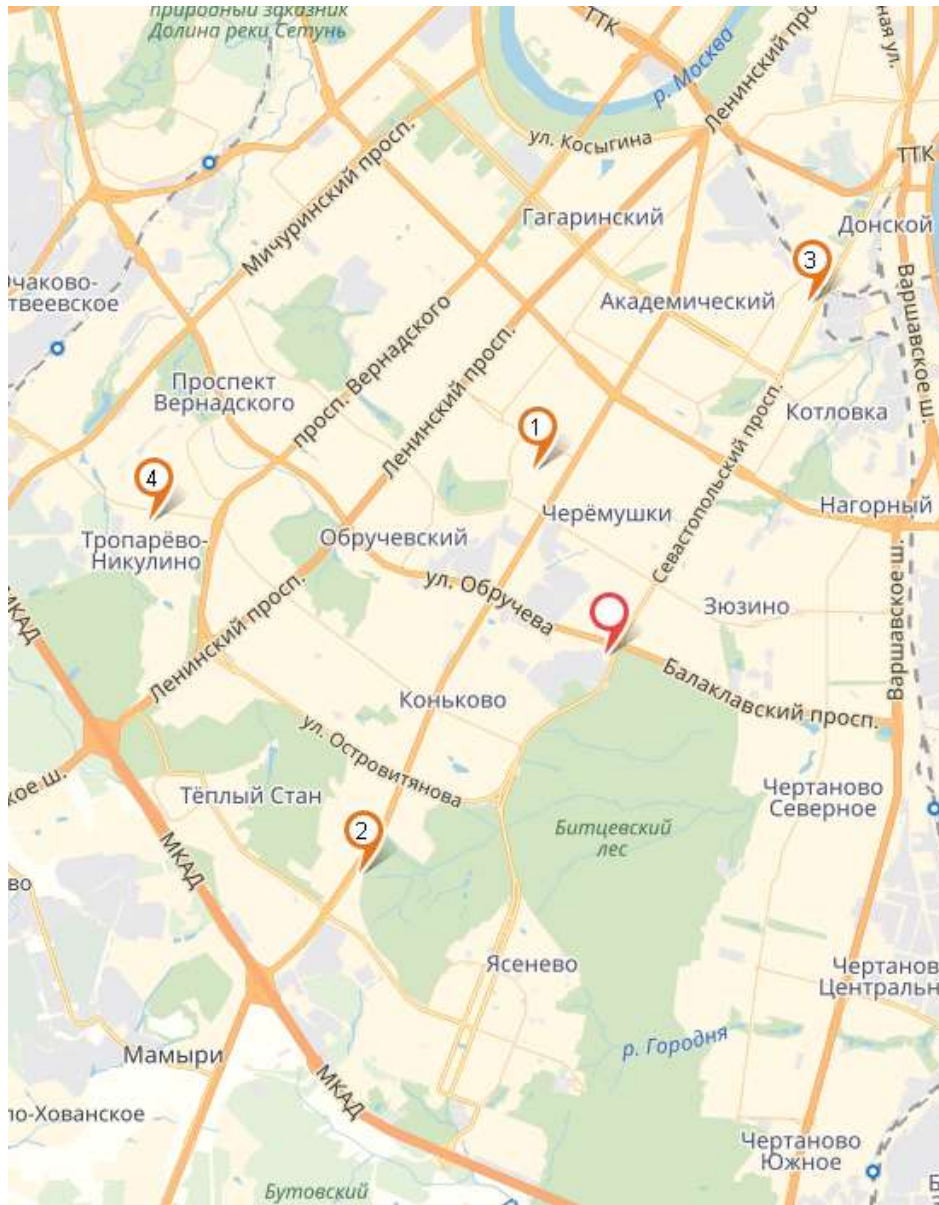
Характеристики оцениваемого здания и объектов-аналогов по элементам сравнения представлены в таблице ниже.

Таблица 11.1
Сопоставление характеристик отобранных аналогов и Объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта недвижимости	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Класс здания	B+	B+	B+	B+	B+
Фотография объекта недвижимости					
Состав передаваемых прав на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки / предложения	24.08.2018	16.08.2018	15.08.2018	16.08.2018	17.08.2018
Адрес	г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3	г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 33	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 125, корп. 1	г. Москва, Севастопольский проспект, д. 10, корп. 1	г. Москва, ул. Покрышкина, д. 7
Округ, район	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Обручевский	ЮЗАО, Ясенево	ЮЗАО, Котловка	ЗАО, Тропарево-Никулино
Ближайшая станция метро	Калужская	Новые Черемушки	Теплый Стан	Крымская	Юго-Западная
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком	9 мин. пешком	7 мин. пешком	6 мин. пешком	12 мин. пешком
Расположение относительно красных линий	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Общая площадь, кв. м	29 984,00	4 070,00	6 348,40	3 825,00	8 699,00
Наличие и тип парковки	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная
Площадь земельного участка, кв. м	15 865,00	3 369,00	3 988,00	1 142,00	4 139,00
Кадастровый номер земельного участка	77:06:0008002:1004	77:06:0003012:12	77:06:0008009:151	77:06:0002016:89	77:07:0014007:19
Права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Обеспеченность земельным участком	0,53	0,44	0,63	0,30	0,48
Коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние	Не требует ремонта. В части помещений, расположенных на 3 этаже (6 019,0 кв. м), а также во всех помещениях 4 этажа (6 420,10 кв. м) отсутствует отделка	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Цена предложения, руб.	-	600 000 000,00	960 000 000,00	760 000 000,00	1 770 000 000,00
Цена предложения, руб. / кв. м	-	147 420,15	151 219,20	198 692,81	203 471,66
Контактные данные	-	тел.: +7 (906) 030-34-11	тел.: +7 (926) 917-76-27	тел.: +7 (965) 403-15-81	тел.: +7 (495) 768-37-33
Источник информации	Материалы дела и результаты осмотра Объекта	https://www.cian.ru/sale/commercial/165980523/	https://www.cian.ru/sale/commercial/178927546/	https://www.cian.ru/sale/commercial/179219763/	https://theproperty.ru/12834875/

Расположение объектов-аналогов относительно Объекта оценки представлено на рисунке ниже.



Источник: <http://www.yandex.ru/maps/>

Рисунок 11.1 – Расположение объектов-аналогов и Объекта оценки

11.4. Выбор единицы сравнения и отказ от использования других единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из перечисленных критериев, в качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена за 1 кв. м здания. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

11.5. Определение корректировок цен предложений объектов-аналогов

При оценке рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки были сделаны перечисленные ниже корректировки цен предложений по выделенным Оценщиком элементам сравнения.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

1. **Корректировка на торг**

Размер корректировки определялся по данным, приведенным в Справочнике расчетных данных (СРД № 22, 2018 г.)²⁴, согласно которому значение корректировки на торг для продажи офисной недвижимости в г. Москве находилось в диапазоне от 11 % до 12 %. Оценщик в качестве корректировки использовал среднее значение указанного диапазона (11,5 %).

2. **Корректировка на состав передаваемых прав**

В целях настоящего расчета рыночная стоимость рассматриваемого объекта недвижимости определяется при условии права собственности на здание и права долгосрочной аренды на земельный участок. Т.к. объекты-аналоги предлагаются к продаже на тех же правах (право собственности на здание и право долгосрочной аренды на земельный участок), корректировка на состав передаваемых прав не требуется.

3. **Корректировка на условия продажи и финансирования сделки**

В публикуемой информации о возможности приобретения объектов-аналогов, отсутствуют сведения, характеризующие особые условия финансирования и продажи. Оценщик исходит из предположения о том, что условия для всех сделок одинаковы. Все сравниваемые объекты недвижимости рассматриваются как представленные для совершения сделок купли-продажи на открытом рынке без предоставления продавцами кредитов. Оценщик не располагает информацией о нетипичных для рынка отношениях между продавцом и покупателем. Таким образом, в корректировке по данному параметру нет необходимости.

4. **Корректировка на дату оферты**

Все предложения объектов-аналогов действительны на дату оценки. Следовательно, внесения корректировки не требуется.

5. **Корректировка на местоположение**

Объект оценки расположен в районе Коньково Юго-Западного административного округа г. Москвы. Объекты-аналоги №№1,2 и 3 расположены в ближайших к нему районах (Обручевский, Ясенево, Котловка). Согласно данным анализа по ценообразующим факторам, приведенном в Разделе 8.4.3 (Таблица 8.7) данные объекты-аналоги расположены в одном деловом районе г. Москвы, как и объект оценки, таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№1,2 и 3 не требуется.

Объект-аналог № 4 расположен в районе Тропарево-Никулино Западного административного округа, необходимо ввести корректировку на местоположение. Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице ниже.

Таблица 11.2

Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 4
Адрес	г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3	г. Москва, ул. Покрышкина, д. 7
Округ, район	ЮЗАО, Коньково	ЗАО, Тропарево-Никулино
Средневзвешенная ставка аренды, руб. / кв. м / год	15 429,00	13 034,00
Корректировка, %	-	18,38 %

6. **Корректировка на удаленность от метро**

Объект оценки расположен в более чем 15 минутах пешком от метро. Объекты-аналоги № 1, 2 и 3 расположены на удалении от 5 до 10 минут пешком от метро, объект-аналог № 4 находится в 10-15 минутах пешком от станции метро, следовательно, в цены всех объектов-аналогов необходимо внести корректировку на удаленность от метро.

Размеры корректировок цен продажи на удаленность от метро были определены Оценщиком в рамках анализа рынка в разделе 8.4.3 Отчета (Таблица 8.9).

²⁴Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 22. Под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», 2018, с. 17. Копия страницы Справочника, содержащая указанную информацию, приведена в Приложении № 2 к настоящему Отчету.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком	От 5 до 10 мин. пешком	От 5 до 10 мин. пешком	От 5 до 10 мин. пешком	От 10 до 15 мин. пешком
Корректировка, %	-	-10,0 %	-10,0 %	-10,0 %	-5,00 %

7. Корректировка на расположение относительно красных линий

Объект оценки как и объекты-аналоги №№ 2, 3 и 4 расположены на красной линии, корректировка не требуется.

Объект-аналог № 1 расположен на второстепенной улице, внутри квартала, таким образом, требуется ввести корректировку на расположение относительно красной линии. Размер корректировки цен продажи на расположение относительно красных линий были определены Оценщиком в рамках анализа рынка в разделе 8.4.3 Отчета (Таблица 8.8).

Таблица 11.4
Расчет корректировки на расположение относительно красных линий

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1
Расположение относительно красных линий	На красной линии	Внутри квартала
Корректирующий коэффициент	1,00	0,80
Корректировка, %	-	25,00 %

8. Корректировка на класс бизнес-центра

Объекты-аналоги, как и Объект оценки являются зданиями класса «В+». Корректировки на класс не требуется.

9. Корректировка на состояние внутренней отделки

В результате визуального осмотра Оценщик определил, что часть офисных помещений в оцениваемом здании находятся в состоянии без отделки, к таким помещениям относятся все помещения расположенные на 4-м этаже здания (6 420,10 кв. м), а также часть помещений, расположенных на 3-м этаже (6 019,0 кв. м). Все объекты-аналоги имеют внутреннюю отделку, таким образом, необходимо ввести корректировку на состояние внутренней отделки.

Коэффициенты влияния состояния объекта на цены продажи офисно-торговых объектов приведены в разделе 8.5 Отчета (Таблица 8.11).

Доля помещений, требующих проведения ремонта, в общей площади оцениваемого здания составляет 42,16 % (12 439,1 / 29 503) * 100.

Таким образом, величина корректировки на состояние помещений составит: 0,911 (42,16 * 0,79 + 57,84 * 1,00) или «-8,85 %».

10. Корректировка на площадь объекта

Как правило, бóльшие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие.

Корректировка на разницу в площади между Объектом оценки и объектами-аналогами определялась на основании данных, приведенных в разделе 8.4.3 Отчета, согласно которым зависимость цены продажи офисной недвижимости от площади описывается следующей формулой:

$$y = 948,72x^{-0,244}, \quad (11.3)$$

где y – расчетная стоимость объекта, руб. / кв. м;

x – площадь, кв. м

Корректировка на площадь для каждого аналога рассчитывалась по формуле:

$$K = y_o / y_a * 100 \% - 100 \%,$$

где K – корректировка на площадь для каждого аналога, %;

u_o – удельная расчетная стоимость объекта оценки;
 u_a – удельная расчетная стоимость объекта-аналога.
 Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 11.5

Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	29 984,0	4 070,0	6 348,4	3 825,0	8 699,0
Относительная удельная стоимость	76,70	124,85	115,56	126,76	103,73
Корректировка, %	-	-38,57 %	-33,63 %	-39,49 %	-26,06 %

11. Корректировка на наличие парковки

Все объекты-аналоги также как и оцениваемый объект, обеспечены собственной организованной парковкой. Следовательно, корректировки по данному признаку не требуется.

12. Корректировка на состояние здания

Объект оценки и все объекты-аналоги не требуют ремонта, находятся в хорошем физическом состоянии. Следовательно, внесения корректировки по данному фактору не требуется.

13. Корректировка на обеспеченность земельным участком

Обеспеченность земельными участками объектов-аналогов составляет 0,30 – 0,63, что близко по значению к обеспеченности земельным участком Объекта оценки (0,53). Стоит отметить, что показатель обеспеченности земельным участком у аналога № 3 наиболее отличается от Объекта оценки, что в свою очередь может существенно влиять на стоимость объекта, так как на таком земельном участке не возможно разместить достаточное количество машиномест на парковке, что в свою очередь является важным ценообразующим фактором. Но, учитывая, что объект-аналог № 3 обеспечен подземной автопарковкой, оснащен достаточным количеством машиномест для данного класса офисной недвижимости, Оценщик считает что необходимости в корректировке нет.

Какие-либо другие существенные отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта не выявлены.

11.6. Согласование результатов корректировки цен объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок Оценщик проанализировал выборку скорректированных величин на соответствие доверительному интервалу. Показателем, позволяющим учесть меру разброса полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения (σ) к математическому ожиданию.

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности. Если случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, тогда математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Таким образом, для определения коэффициента вариации были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения.

3. Рассчитана дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (σ).

5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение.

Для однородной выборки значение коэффициента вариации должно быть не более 33 %. Полученное значение 30,08 % (Таблица 11.6) говорит об однородности выборки, и возможности ее использования в расчетах.

Поскольку анализируемая совокупность данных является однородной, итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемого здания определяется как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов.

Следующим действием является согласование скорректированных цен аналогов, и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}}, \quad (11.4)$$

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.

Оценщик рассчитал:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости, руб. / кв. м / год.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам ставок тех аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом).

Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица 11.6
Внесение корректировок в цены аналогов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения объекта недвижимости, руб. / кв. м	-	147 420,15	151 219,20	198 692,81	203 471,66
Корректировка на торг					
Вид цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-11,50 %	-11,50 %	-11,50 %	-11,50 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	130 466,83	133 829,00	175 843,14	180 072,42
Корректировка на состав передаваемых прав					
Состав передаваемых прав на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	130 466,83	133 829,00	175 843,14	180 072,42
Корректировка на условия финансирования сделки					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	130 466,83	133 829,00	175 843,14	180 072,42
Корректировка на условия продажи					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	130 466,83	133 829,00	175 843,14	180 072,42
Корректировка на дату оферты					
Дата оценки / предложения	24.08.2018	16.08.2018	15.08.2018	16.08.2018	17.08.2018
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	130 466,83	133 829,00	175 843,14	180 072,42
Корректировка на местоположение (район)					
Адрес	г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3	г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 33	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 125, корп. 1	г. Москва, Севастопольский проспект, д. 10, корп. 1	г. Москва, ул. Покрышкина, д. 7
Округ, район	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Обручевский	ЮЗАО, Ясенево	ЮЗАО, Котловка	ЗАО, Тропарево-Никулино
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	18,38 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	130 466,83	133 829,00	175 843,14	213 160,76

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка на удаленность от метро					
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком	От 5 до 10 мин. пешком	От 5 до 10 мин. пешком	От 5 до 10 мин. пешком	От 10 до 15 мин. пешком
Корректировка, %	-	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %	-5,00 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	117 420,15	120 446,10	158 258,82	202 502,73
Корректировка на красную линию					
Расположение относительно красных линий	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка, %	-	25,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	146 775,18	120 446,10	158 258,82	202 502,73
Корректировка на класс бизнес-центра					
Класс здания	B+	B+	B+	B+	B+
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	146 775,18	120 446,10	158 258,82	202 502,73
Корректировка на состояние внутренней отделки					
Состояние	В части помещений, расположенных на 3 этаже (6 019,0 кв. м), а также во всех помещениях 4 этажа (6 420,10 кв. м) отсутствует отделка	С отделкой	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Корректировка, %		-8,85 %	-8,85 %	-8,85 %	-8,85 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м		133 779,63	109 781,74	144 246,50	184 573,03
Корректировка на площадь объекта					
Общая площадь, кв. м	29 984,00	4 070,00	6 348,40	3 825,00	8 699,00
Корректировка, %	-	-38,57 %	-33,63 %	-39,49 %	-26,06 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	82 180,73	72 861,60	87 278,31	136 470,16
Корректировка на наличие и тип парковки					
Наличие и тип парковки	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная	Организованная наземная
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	82 180,73	72 861,60	87 278,31	136 470,16
Корректировка на состояние					

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние	Не требует ремонта. В части помещений, расположенных на 3 этаже (6 019,0 кв. м), а также во всех помещениях 4 этажа (6 420,10 кв. м) отсутствует отделка	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	82 180,73	72 861,60	87 278,31	136 470,16
Корректировка на обеспеченность земельным участком					
Обеспеченность земельным участком	0,53	0,44	0,63	0,30	0,48
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	82 180,73	72 861,60	87 278,31	136 470,16
Коэффициент вариации, %	30,08 %				
Абсолютная величина всех корректировок, внесенных в цену аналога	-	93,92 %	63,98 %	69,85 %	69,79 %
Относительная величина всех корректировок, внесенных в цену аналога	-	1,06	1,56	1,43	1,43
Вес объекта-аналога	-	19,39 %	28,46 %	26,07 %	26,09 %
Средневзвешенная скорректированная цена, руб. / кв. м	95 021,40				
Площадь здания, кв. м	29 984,00				
Рыночная стоимость объекта капитального строительства в составе единого объекта недвижимости, руб. (включая движимое имущество)	2 849 121 520,85				

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода составляет **2 849 121 520,85 рублей.**

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход – это способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Основными методами доходного подхода являются: метод прямой капитализации, метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтированных денежных потоков.

В разделе 10.2 Отчета для оценки рыночной стоимости единого объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый объект капитального строительства, было принято решение использовать метод прямой капитализации в рамках доходного подхода.

Далее приведено описание последовательности расчетов данным методом.

Метод прямой капитализации основан на пересчете потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. При использовании данного метода сумма дохода за типичный («нормальный») год функционирования объекта делится на соответствующую норму дохода.

Основная формула метода прямой капитализации:

$$V = \frac{I}{R} \quad (12.1)$$

где:

V – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

I – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации осуществляется в следующей последовательности:

1. Определение рыночной ставки арендной платы и расчет потенциального валового дохода.
2. Определение потерь от неиспользования и действительного валового дохода.
3. Определение величины операционных расходов и чистого операционного дохода.
4. Определение коэффициента капитализации.
5. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

12.1. Определение рыночной ставки арендной платы и расчет потенциального валового дохода от эксплуатации объекта оценки

Оценщиком были проанализированы фактические арендные ставки, предоставленные Заказчиком:

Таблица 12.1

Фактические арендные ставки

№п/п	№ договора	Назначение помещения	Площадь, кв. м	Этаж	Ставка, руб. / кв. м / год с НДС
1	Договор № К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015	Офис	15,90	подвал	4 248,00
2	Договор № К/АР-ОБ/6-1 от 01.03.2016	Серверная	16,97	1	6 060,00
3	Договор аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/7 от 01.10.2015	Столовая	293,10	1	3 993,60
4	Договор аренды № К/АР-ОБ/15 от 15.03.2018	Офис	458,70	1	11 710,80
5	Договор аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/1 от 22.10.2014	Офис	4 945,20	1	5 536,80
			4 698,00	2	5 536,80
6	Договор аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/2 от 22.10.2014	Офис	1 246,55	2	10 620,00
7	Договор аренды нежилых помещений АР-ОБ/10-1 от 01.02.2017	Офис	55,65	2	10 620,00
8	Договор № К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015	Офис	15,40	3	4 672,80

№п/п	№ договора	Назначение помещения	Площадь, кв. м	Этаж	Ставка, руб. / кв. м / год с НДС
9	Договор аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/14 от 01.08.2017	Офис	239,65	3	5 961,60
10	Договор № К/АР-ОБ/12 от 01.02.2017	Магазин для сотрудников БЦ «Обручева»	43,90	3	7 192,80

Согласно данным, полученным в ходе анализа рынка офисной недвижимости (раздел 8.5 Отчета), запрашиваемые ставки аренды для офисных помещений, расположенных в Юго-Западном административном округе, находятся в диапазоне 14 500 до 23 600 руб. / кв. м в год с НДС, включая эксплуатационные и коммунальные расходы, за исключением расходов на электроэнергию.

Изучив вышеупомянутые договора аренды нежилых помещений стоит отметить, что все помещения, сдаваемые в БЦ «Обручева», находились в состоянии без отделки, таким образом, ставки аренды для помещений без отделки по договорам аренды находились в диапазоне 3 933,60 до 11 710,80 руб. / кв. м в год с НДС, включая эксплуатационные и коммунальные расходы.

Оценщик пришел к выводу, что данные договора не являются обременением, так как они все являются краткосрочными с возможностью пролонгации, договоры аренды могут быть расторгнуты по инициативе сторон при условии предупреждения об этом не позднее, чем за 3 (три) месяца.

Согласно рыночным данным, запрашиваемые ставки аренды офисных помещений в бизнес-центрах Юг-Западного административного округа находятся в диапазоне от 14 500 до 23 600 руб. / кв. м / год для состояния – не требует ремонта, состояние хорошее. Учитывая показатели ценообразующего фактора «состояние отделки», ставки аренды для офисных помещений в состоянии без отделки в Юго-Западном административном округе, находятся в диапазоне 11 165 до 18 172 руб. / кв. м в год с НДС, включая эксплуатационные и коммунальные расходы, за исключением расходов на электроэнергию, что значительно выше фактических ставок аренды в БЦ «Обручева».

Таким образом, ставки аренды БЦ «Обручева» не соответствуют рыночным, условия для расторжения договоров не являются обременительными, поэтому оценщик определяет рыночные ставки аренды для всей арендопригодной площади здания и не использует в расчете фактические ставки аренды.

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.

Учитывая, что доход от оцениваемого здания можно получить в результате сдачи его в аренду, для расчета потенциального валового дохода необходимо, в первую очередь, определить арендопригодную площадь Объекта оценки.

По данным, приведенным в разделе 7.3.1 Отчета, арендопригодная площадь оцениваемого здания по состоянию на дату оценки составляет **29 503 кв. м**, в т. ч.:

- 16 770, 80 кв. м – офисные помещения с отделкой (помещения, расположенные в подвале, на 1-4 этажах),

- 12 439,10 кв. м – офисные помещения без отделки (помещения, расположенные на 3-4 этажах),

- 293,10 кв. м – помещения столовой (помещения, расположенные на 1-м этаже, имеют отдельный вход, витринные окна, используются на дату оценки под столовую).

Далее приведен расчет рыночной ставки арендной платы для каждой категории арендаторов.

Следует отметить, что оцениваемое здание включает помещения различного назначения, обладающими различными характеристиками.

Исходя из этого, для удобства расчетов и изложения последовательности определения стоимости необходимо определять потенциальный валовой доход следующим образом:

- по каждому из типов помещений, входящих в состав Объекта оценки, определяется состав арендопригодных площадей (этаж, отделка, назначение);
- определяется эталонная рыночная ставка аренды;
- путем внесения необходимых корректировок в эталонную ставку аренды определяются рыночные ставки аренды по каждому типу помещения, входящего в состав Объекта оценки;
- потенциальный валовый доход определяется как произведение площади арендопригодных помещений каждого типа помещений в составе здания на соответствующую рыночную ставку аренды.

В качестве эталонной ставки принята ставка аренды для офисных помещений 1 этажа с отделкой.

1. Определение рыночной ставки арендной платы для офисных помещений с отделкой

Для расчета рыночной ставки арендной платы для оцениваемого здания, Оценщик подобрал действующие на дату оценки предложения по аренде офисных помещений в бизнес-центрах класса В+ в Юго-Западном административном округе (Раздел 8.4.2, Таблица 8.6), т.е. сопоставимых по назначению, уровню качества и местоположению (Таблица 12.2). Копии предложений приведены в Приложении 2 к Отчету.

Таблица 12.2
Сравнительная характеристика объекта оценки и аналогов для определения ставки арендной платы

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 5
Тип объекта недвижимости	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Название бизнес-центра	Обручева	Tower	9 Акрв	Теплый Стан	Газфилд
Фотографии объекта недвижимости					
Класс здания	B+	B+	B+	B+	B+
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Наличие обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата оценки / предложения	24.08.2018	20.08.2018	24.08.2018	24.08.2018	24.08.2018
Адрес	г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3	г. Москва, Севастопольский проспект, д. 28, коп. 1	г. Москва, ул. Научный проезд, д. 19	г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д. 4А, стр. 3	г. Москва, ул. Обручева, д. 23, корп. 3
Округ, район	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Черемушки	ЮЗАО, Черемушки	ЮЗАО, Теплый Стан	ЮЗАО, Обручевский
Ближайшая станция метро	Калужская	Новые Черемушки	Калужская	Теплый Стан	Калужская
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком	Более 15 мин. пешком	10 – 15 мин. пешком	Более 15 мин. пешком	5-10 мин. пешком
Площади, сдаваемые в аренду	658,13	1 000	400	80-289	277
Этаж помещений	1	4	5	3	14
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Расположение относительно красных линий	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние отделки	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	24 000,00	17 500,00	17 822,00	23 600,00
Наличие в ставке эксплуатационных расходов	Рассчитывается ставка с учетом эксплуатационных расходов	Да	Да	Да	Да

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 5
Наличие в ставке коммунальных платежей ³⁵	Рассчитывается ставка с учетом коммунальных платежей	Электроэнергия оплачивается отдельно	Электроэнергия оплачивается отдельно	Электроэнергия оплачивается отдельно	Электроэнергия оплачивается отдельно
Контактная информация	-	тел.: +7 (495) 104-59-77	тел.: +7 (495) 223-35-04	тел.: +7 (495) 545-41-58	тел.: +7 (495) 223-35-04
Источник информации	Данные предоставлены Заказчиком	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-256189834	Предложение агентства коммерческой недвижимости GVG, старший партнер ООО "Джи Ви Джи" Иобидзе Автандил Мтазарович	https://www.cian.ru/rent/commercial/163108259/	Предложение агентства коммерческой недвижимости GVG, старший партнер ООО "Джи Ви Джи" Иобидзе Автандил Мтазарович

³⁵ Данная информация уточнялась в ходе телефонных переговоров по каждому объекту-аналогу. Контактная информация представлена в таблице.

Для определения рыночной арендной ставки для офисных помещений в составе Объекта оценки были сделаны перечисленные ниже корректировки запрашиваемых ставок по определенным Оценщиком элементам сравнения.

1. **Корректировка на торг**

Размер корректировки определялся по данным, приведенным в Справочнике расчетных данных (СРД № 22, 2018 г.)³⁶, согласно которому значение корректировки на торг для аренды офисной недвижимости в г. Москве находилось в диапазоне от 7 % до 9 %. Оценщик в качестве корректировки использовал среднее значение указанного диапазона (8 %).

2. **Корректировка на условия продажи и финансирования**

В публикуемой информации об аренде объектов-аналогов отсутствуют сведения, характеризующие особые условия финансирования и аренды. Оценщик исходит из предположения о том, что условия для всех сделок одинаковы. Оценщик также не располагает информацией о нетипичных для рынка отношениях между арендатором и арендодателем. Таким образом, в корректировке по данному параметру нет необходимости.

3. **Корректировка на дату оферты**

Предложения об аренде объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Следовательно внесения корректировки на дату оферты не требуется.

4. **Корректировка на состав передаваемых прав**

Объекты-аналоги предлагаются к передаче на условиях договора прямой аренды. В корректировке по данному фактору нет необходимости.

5. **Корректировка на класс здания**

Т.к. объекты-аналоги относятся к тому же сегменту рынка, что и Объект оценки (бизнес-центры класса В+), корректировка на класс объекта не требуется.

6. **Корректировка на местоположение**

Объект оценки расположен в районе Коньково Юго-Западного административного округа г. Москвы. Объекты-аналоги расположены в ближайших к нему районах (Коньково, Черемушки, Теплый Стан, Обручевский). Согласно данным анализа по ценообразующим факторам, приведенном в Разделе 8.4.3 (Таблица 8.7) данные объекты-аналоги расположены в одном деловом районе г. Москвы, как и объект оценки, таким образом, корректировка для объектов-аналогов не требуется.

7. **Корректировка на удаленность от метро**

Объект оценки расположен в более чем 15 минутах пешком от метро, как и объекты-аналоги №№ 1, 3, таким образом, корректировка для данных объектов-аналогов не требуется.

Объект-аналог № 2 находится в 10-15 минутах пешком от станции метро, объект-аналог № 4 расположен в 5-10 минутах пешком от станции метро, следовательно, в цены объектов-аналогов №№ 2, 4 необходимо внести корректировку на удаленность от метро.

Размеры корректировок цен продажи на удаленность от метро были определены Оценщиком в рамках анализа рынка в разделе 8.4.3 Отчета (Таблица 8.9).

Таблица 12.3

Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 4
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком	10 – 15 мин. пешком	5-10 мин. пешком
Корректировка, %	-	-18,55 %	-18,55 %

8. **Корректировка на расположение относительно красных линий**

Объект оценки как и все объекты-аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

²⁴Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 22. Под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», 2018, с. 17. Копия страницы Справочника, содержащая указанную информацию, приведена в Приложении № 2 к настоящему Отчету.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

9. Корректировка на общую площадь помещений

В результате анализа фактических ставок аренды оценщик не нашел зависимости между ставкой аренды и площадью помещения в бизнес-центре класса В+, таким образом, корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

10. Корректировка на этаж

Так как Объект оценки расположен на первом этаже здания, а объекты-аналоги расположены на третьем этаже и выше, необходимо ввести корректировку на этаж.

Корректировка вводится согласно данным, представленным в разделе 8.4.3 (Таблица 8.10) согласно которому отношение ставки аренды на 3 этаже и выше по отношению к помещениям первого этажа составляет 0,99. Таким образом, корректировка для всех объектов аналогов составляет 1,01 %

11. Корректировка на состояние отделки

Объект оценки как и все объекты-аналоги не требует ремонтно-восстановительных работ, таким образом, корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

12. Корректировка на наличие парковки

Все объекты-аналоги также как и оцениваемый объект, обеспечены собственной парковкой. Следовательно корректировки по данному признаку не требуется.

13. Корректировка на наличие в ставке эксплуатационных и коммунальных расходов

В ходе телефонных переговоров было выяснено, что ставки аренды всех объектов-аналогов включают все, кроме электричества.

Рыночная ставка аренды определялась Оценщиком с учетом операционных расходов, поэтому в ставки всех аналогов требуется внесение корректировки на электричество.

Согласно данным, представленным в разделе 8.4 операционные расходы (с коммунальными) для офисных помещений класса В составляют 5 780 руб. / кв. м в год, включая НДС³⁷

Размер корректировки определялся на основе данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости³⁸, согласно которому доля коммунальных платежей в общей сумме расходов составляет 28 % (1 618,40 руб. / кв. м в год), из которых 52% (841,57 руб. / кв. м в год) составляет плата за электроэнергию.

Таким образом, величина корректировки для всех объектов-аналогов составила 841,57 руб. / кв. м в год.

По другим элементам сравнения отличий между объектом, для которого рассчитывается ставка, и аналогами выявлено не было.

12.2. Согласование результатов корректировки цен объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки

После внесения в ставки объектов-аналогов перечисленных корректировок Оценщик проанализировал выборку скорректированных величин на соответствие доверительному интервалу. Показателем, позволяющим учесть меру разброса полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения (σ) к математическому ожиданию.

³⁷Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.- М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», 2018, с. 69. Копия страницы Справочника, содержащая указанную информацию, приведена в Приложении 2 к Отчету.

³⁸Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 158

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности. Если случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, тогда математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Таким образом, для определения коэффициента вариации были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений.
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения.
3. Рассчитана дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (σ).
5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение.

Для однородной выборки значение коэффициента вариации должно быть не более 33 %. Полученное значение 16,08 % (Таблица 12.4) говорит об однородности выборки, и возможности ее использования в расчетах.

Поскольку анализируемая совокупность данных является однородной, итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов.

Следующим действием является согласование скорректированных цен аналогов, и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}}, \quad (12.2)$$

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.

Оценщик рассчитал:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости, руб. / кв. м / год.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам ставок тех аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом).

Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица 12.4
Расчет рыночной ставки арендной платы для офисных помещений

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	24 000,00	17 500,00	17 822,00	23 600,00
Корректировка на торг					
Вид ставки	Рыночная	Предлагаемая ставка	Предлагаемая ставка	Предлагаемая ставка	Предлагаемая ставка
Корректировка, %	-	-8,00 %	-8,00 %	-8,00 %	-8,00 %
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 080,00	16 100,00	16 396,24	21 712,00
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 080,00	16 100,00	16 396,24	21 712,00
Корректировка на дату оферты					
Дата оферты	17.08.2018	20.08.2018	24.08.2018	24.08.2018	24.08.2018
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	Определяется	22 080,00	16 100,00	16 396,24	21 712,00
Корректировка на передаваемые права на помещения					
Передаваемые права на помещения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 080,00	16 100,00	16 396,24	21 712,00
Корректировка на класс здания					
Класс здания	B+	B+	B+	B+	B+
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 080,00	16 100,00	16 396,24	21 712,00
Корректировка на местоположение					
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3	г. Москва, Севастопольский проспект, д. 28, корп. 1	г. Москва, ул. Научный проезд, д. 19	г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д. 4А, стр. 3	г. Москва, ул. Обручева, д. 23, корп. 3
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 080,00	16 100,00	16 396,24	21 712,00
Корректировка на удаленность от метро					
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком	Более 15 мин. пешком	10 – 15 мин. пешком	Более 15 мин. пешком	5-10 мин. пешком
Корректировка, %	-	0,00 %	-5,00 %	0,00 %	-10,00 %
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 080,00	15 295,00	16 396,24	19 540,80
Корректировка на расположение относительно красных линий					
Расположение относительно красных линий	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 080,00	15 295,00	16 396,24	19 540,80
Корректировка на общую площадь помещений					
Площадь помещений, м кв.	658,13	1 000,00	400,00	80-289	277,00
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 080,00	15 295,00	16 396,24	19 540,80
Корректировка на этаж					
Этаж	1,00	4,00	5,00	3,00	14,00
Корректировка, %	-	1,01 %	1,01 %	1,01 %	1,01 %
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 303,03	15 449,49	16 561,86	19 738,18
Корректировка на состояние помещений					
Состояние помещений (внутренняя отделка)	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 303,03	15 449,49	16 561,86	19 738,18
Корректировка на наличие парковки					
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка, %	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год	-	22 303,03	15 449,49	16 561,86	19 738,18
Корректировка на наличие операционных расходов					
Наличие в ставке эксплуатационных расходов	Рассчитывается с учетом эксплуатационных расходов	Да	Да	Да	Да

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие в ставке коммунальных платежей	Рассчитывается ставка с учетом коммунальных платежей	Электроэнергия оплачивается отдельно	Электроэнергия оплачивается отдельно	Электроэнергия оплачивается отдельно	Электроэнергия оплачивается отдельно
Корректировка, руб. / кв. м в год	-	841,57	841,57	841,57	841,57
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год	-	23 144,60	16 291,06	17 403,43	20 579,75
Коэффициент вариации		16,08 %			
Абсолютная величина всех корректировок, внесенных в цену аналога	-	12,78 %	19,46 %	14,09 %	23,27 %
Относительная величина всех корректировок, внесенных в цену аналога	-	7,82	5,14	7,10	4,30
Вес объекта-аналога	-	32,12 %	21,10 %	29,14 %	17,64 %
Средневзвешенная арендная ставка для офисных помещений на 1 этаже, руб. / кв. м в год	19 573,05				

Таким образом, рыночная ставка арендной платы для офисных помещений в составе Объекта оценки составляет **19 573,05 руб. / кв. м / год**, включая операционные расходы.

Так как офисные помещения, которые входят в состав объекта оценки расположены на разных этажах, а также имеют разное состояние внутренней отделки, необходимо скорректировать рыночную ставку для офисных помещений, полученную в ходе расчета для помещений первого этажа.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости³⁹ отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии к ставке объекта без отделки составляет 0,77.

Корректировка на этаж вводится согласно данным, представленным в разделе 8.4.3 (Таблица 8.10) в зависимости от этажа расположения элемента объекта оценки.

Расчет рыночных ставок арендной платы для элементов объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 12.5

Расчет рыночных ставок для помещений

Этаж	Эталонная ставка для 1 этажа с операционными расходами, руб. / кв. м в год	Корректировка на этаж	Корректировка на состояние помещения	Рыночная ставка с операционными расходами, руб. / кв. м в год
Подвал	19 573,05	0,86	1,00	16 832,82
1		1,00	1,00	19 573,05
2		1,05	1,00	20 551,70
3 (с отделкой)		0,99	1,00	19 377,32
3-4 (без отделки)		0,99	0,77	14 920,54

2. Определение рыночной ставки арендной платы для помещений столовой

Для оценки рыночной ставки аренды для помещений под столовую в составе Объекта оценки Оценщик определил коэффициент, показывающий отношение ставки аренды для торговых помещений к ставке аренды для офисных помещений, расположенных в одном бизнес-центре. Предложения об аренде помещений офисного и торгового назначения в здании приведены в таблице ниже.

Таблица 12.6

Предложения об аренде помещений офисного и торгового назначения

№п/п	Назначение	Общая площадь, кв. м	Этаж	Адрес	Ставка аренды, руб. / кв. м / год	Зависимость	Источник
1	Офис	55,7	1	г. Москва, Научный проезд, д. 14А, стр. 1	25 860,00	1,49	https://www.cian.ru/rent/commercial/190301905/
	Торговая	62,1	1		38 652,00		https://www.cian.ru/rent/commercial/7699132/
2	Офис	86,0	1	г. Москва, Научный проезд, д. 12	12 000,00	1,47	https://www.cian.ru/rent/commercial/190703444/
	Торговая	89,0	1		17 647,06 ⁴⁰		https://www.cian.ru/rent/commercial/187020199/
3	Офис	72,0	6	г. Москва, ул. Бутле-	14 141,41 ⁴¹	1,27	https://www.cian.ru/rent/commercial/192015940/

³⁹ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 186.

⁴⁰ Объект не обеспечен отдельным входом, внесена корректировка на отдельный вход: 15 000 * (1 / 0,85). Страница используемого справочника для внесения корректировки приведена в Приложении 2 Отчета.

⁴¹ Внесена корректировка на этаж: 14 000 + 14 000 * 1,01 %.

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

№п/п	Назначение	Общая площадь, кв. м	Этаж	Адрес	Ставка аренды, руб. / кв. м / год	Зависимость	Источник
	Торговая	60,0	1	рова, д. 17Б	17 988,00		https://www.cian.ru/rent/commercial/189378225/
Корректировочный коэффициент						1,41	

Таким образом, рыночная ставка арендной платы для помещений под столовую в составе Объекта оценки принята равной: $19\ 573 * 1,41 = 27\ 645$ руб. / кв. м / год, включая операционные расходы.

Потенциальный валовый доход от рассматриваемого объекта недвижимости определялся как сумма произведений арендопригодных площадей по видам использования на соответствующие ставки арендной платы. Расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 12.7

Расчет потенциального валового дохода

Наименование показателя	Значение
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	29 984,00
Арендопригодная площадь, кв. м, в т.ч.:	29 503,00
-офисные помещения подвала, кв. м	3 814,40
-офисные помещения первого этажа, кв. м	6 079,00
-офисные помещения второго этажа, кв. м	6 344,10
-офисные помещения третьего этажа, кв. м (с отделкой)	533,30
-офисные помещения третьего и четвертого этажа без отделки, кв. м	12 439,10
-помещения под столовую, кв. м	293,10
Рыночная ставка арендной платы за офисные помещения расположенные в подвале, руб./кв. м в год	16 832,82
Рыночная ставка арендной платы за офисные помещения расположенные на первом этаже, руб./кв. м в год	19 573,05
Рыночная ставка арендной платы за офисные помещения расположенные на втором этаже, руб./кв. м в год	20 551,70
Рыночная ставка арендной платы за офисные помещения расположенные на третьем этаже, руб./кв. м в год (с отделкой)	19 377,32
Рыночная ставка арендной платы за офисные помещения расположенные на 3-4 этажах, руб./кв. м в год (без отделки)	14 920,54
Рыночная ставка арендной платы за помещения под столовую, руб./кв. м в год	27 645,37
Потенциальный валовый доход, руб./год (включая операционные расходы)	517 608 575

12.3. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на неполучение платежей и простой вследствие неполной загрузки, вызванной поиском арендаторов. Эти значения зависят, главным образом, от платежеспособности и запросов потенциальных арендаторов.

Для расчета действительного валового дохода необходимо определить потери от простоя помещений и от недосбора арендной платы:

1. Потери от простоя помещений.

Среднерыночный уровень вакантности для офисных зданий класса «В» согласно анализу рынка, приведенному в Разделе 8.4 Отчета, составляет 10,03 %. Оценщик считает корректным использование в рамках настоящего расчета среднерыночный уровень вакантности, равный **10,03 %**.

2. Потери от недосбора арендной платы и несвоевременности платежей.

Данные потери в настоящем расчете не учитывались - приняты равными 0 %, т.к. согласно распространенной в Москве практике в договорах аренды предусматривается авансовый (или обеспечительный) платеж в размере месячной арендной платы за арендуемые помещения, который погашается за последний месяц аренды.

Величина действительного валового дохода составит: 517 608 575 руб. * (1 - 0,1003) = **465 692 435 руб. в год** (включая операционные расходы).

12.4. Определение величины операционных расходов и чистого операционного дохода

Поскольку ставка арендной платы, использованная для определения дохода, рассчитана с учетом операционных расходов, чистый операционный доход от использования рассматриваемого объекта недвижимости определяется путем вычитания операционных расходов из действительного валового дохода.

Согласно данным, приведенным в рамках анализа рынка офисной недвижимости, среднерыночная ставка операционных расходов для офисов класса «В» составляет в среднем, 5 780 руб. за кв. м в год.

Величина операционных доходов для арендопригодной площади равной 29 503 кв. м, таким образом составляет: 29 503 кв. м * 5 780 руб. / кв. м в год = 170 527 340 руб. в год.

Чистый операционный доход составляет: 465 692 435 руб. в год – 170 527 340 руб. в год = **295 165 095 руб. в год**.

12.5. Определение ставки капитализации

Под ставкой капитализации понимается фактор, принимаемый во внимание сторонами сделок, в которых объекты приобретались с целью последующей сдачи их в аренду и инвестор (покупатель) определял приемлемую цену, основываясь на понятиях доходности, которую он может получить от владения объектом.

Согласно обзору рынка, приведенному в Разделе 8.4 настоящего Отчета, средняя ставка капитализации для офисной недвижимости г. Москвы составляла **9,50 %**. Оценщик считает допустимым и обоснованным в рамках данного расчета использовать эту ставку, поскольку в аналитических обзорах рассматриваются, главным образом крупные объекты качественной офисной недвижимости, к каковым можно причислить и Объект оценки.

12.6. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом прямой капитализации

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, согласно методу прямой капитализации, рассчитывается делением чистого операционного дохода на ставку капитализации (Таблица 12.8).

Таблица 12.8

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом прямой капитализации

Наименование показателя	Значение
Потенциальный валовый доход, руб./год (включая операционные расходы)	507 883 148
Потери от недозагрузки помещений и недосбора арендной платы, %	10,03%
Действительный валовый доход, руб./год	465 692 435
Операционные расходы, руб./год	170 527 340
Чистый операционный доход, руб./год	295 165 095
Коэффициент капитализации, %	9,50%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, руб.	3 107 001 000

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости, включая движимое имущество в составе здания, полученная доходным подходом, составляет **3 107 001 000 рубля**.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

13.1. Согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов при оценке единого объекта

Целью сведения результатов всех использованных подходов является учет в итоговой стоимости преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок и, тем самым, выработка единой максимально обоснованной стоимостной характеристики.

Согласно анализу, приведенному в разделе 10.2 Отчета, для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик счел целесообразным применение сравнительного и доходного подходов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода – метод прямой капитализации.

Результаты, полученные Оценщиком в процессе расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, приведены в таблице ниже.

Таблица 13.1

Результаты оценки рыночной стоимости Объекта оценки различными подходами

Объект оценки	Подход к оценке	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Здание с кадастровым номером 77:06:0008002:1045 общей площадью 29 984,0 кв. м и объекты движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3 на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008002:1004 общей площадью 15 865,0 кв. м	Затратный	Обоснованно не использовался
	Сравнительный	2 849 121 521
	Доходный	3 107 001 000

Ниже следует краткий комментарий результатов, полученных использованием каждого подхода, и обоснование заключения о рыночной стоимости Объекта оценки.

Сравнительный подход (метод сравнения продаж). Данный метод использует информацию по продажам / предложениям объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного метода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток метода заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной степенью точности вычлениить и количественно оценить.

По приведенному в разделе 11 Отчета расчету необходимо отметить следующее:

- после внесения в цены объектов-аналогов корректировок Оценщик проанализировал выборку скорректированных величин на соответствие доверительному интервалу с помощью расчета коэффициента вариации. Полученное значение коэффициента вариации 30,08 % говорит о неоднородности выборки;

- в цены объектов-аналогов вносятся значительные корректировки на площадь;

- использованные аналоги не являются полными функциональными аналогами оцениваемого здания.

Анализ рынка продаж офисных объектов показывает неоднородность цен продажи, на рынке присутствует значительное расхождение в стоимости продажи сопоставимых объектов, что может быть обусловлено субъективными обстоятельствами продавцов. Кроме того, цены продаж крупных коммерческих объектов, каким является рассматриваемое здание, является предметом существенного и непредсказуемого торга на рынке. Как правило, цены продажи в зависимости от меняющихся условий рынка меняются менее оперативно (по сравнению с арендными ставками). Т.е. ценам предложений присущ определенный лаг, и в кризисных условиях они в меньшей степени отражают рыночную стоимость.

Таким образом, можно сделать вывод о малой надежности и низкой степени достоверности полученного результата в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход (метод прямой капитализации). Метод прямой капитализации, как и метод выделения, учитывает условия и конъюнктуру рынка. Объект оценки является дохо-

доприносящей недвижимостью, поэтому использование доходного подхода является приоритетным. Доходный подход основывается на более качественных показателях доходности объекта и требует значительно меньшего количества корректировок. Таким образом, расчет в рамках доходного подхода принципиально связан с более низким уровнем погрешности результата.

Также стоит отметить, что результат, полученный в рамках доходного подхода, лежит в доверительном интервале результата по сравнительному подходу. Оценщиком используется наиболее качественный результат по отношению к применяемым допущениям и погрешностям.

В связи с вышеизложенным Оценщик принял решение отказаться от использования результата, полученного методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, при согласовании результатов расчетов.

Соответственно, согласование полученных результатов не требуется, а итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого здания принимается в размере стоимости, полученной методом прямой капитализации в рамках доходного подхода.

Так как в состав объекта оценки входит оборудование, представляющее собой системы оснащения здания (система теплоснабжения, тепловая сеть, элементы противопожарной системы и пр.), также оборудование, представляющее собой грузоподъемные механизмы, которыми оснащены здания (лифты), а также элементы оснащения территории (шлагбаумы, ограды (заборы) металлические, система полива и пр.), которое является интегрированным оборудованием с объектами недвижимости, их стоимость учитывается в составе единого объекта недвижимости. Таким образом, стоимость движимого имущества включена в стоимость здания, полученного в рамках доходного подхода.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки составляет **3 107 001 000 рублей**⁴².

13.2. Определение иных расчетных величин

Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, является комплексной и формируется одновременно как объектами движимого, так и недвижимого имущества. Расчет стоимости каждого объекта отдельно был определен по данным долей первоначальной балансовой стоимости объектов в общей первоначальной стоимости.

Учитывая то, что в состав единого объекта недвижимости также входят права на земельный участок (долгосрочная аренда), которые отдельно не стоят на балансе, то необходимо определять стоимость здания и объектов движимого имущества от стоимости единого объекта за вычетом стоимости прав на земельный участок.

Стоимость прав на земельный участок определена по данным анализа Ассоциации СтатРиэлт⁴³, согласно которому доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости офисного назначения составляет 0,16. Таким образом, стоимость единого объекта без учета прав на земельный участок составляет 2 609 880 840 рублей⁴⁴.

Расчет рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, приведен в таблице ниже.

⁴² округленно до рублей.

⁴³ <https://statielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/110-itogi-iv-kvartala-2016-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/872-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda> копия интернет-страницы приведена в Приложении 2 к Отчету.

⁴⁴ Стоимость прав на земельный участок = 3 107 001 000 рублей * 0,16 = 497 120 160 рублей. Стоимость единого объекта недвижимости, включающего объект капитального строительства (здание) и объекты движимого имущества, без учета прав на земельный участок равна 2 609 880 840 руб. (3 107 001 000 – 497 120 160).

Отчет об оценке № 1847/18-Н здания общей площадью 29 984,0 кв. м, кадастровый номер 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого и недвижимого имущества

№ п/п	Основные средства	Инвентарный №	Балансовая стоимость, руб.	Доля в первоначальной стоимости, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Вентилятор конденсатора Daikin 5010227	00-000051	127 965,45	0,007%	175 362,22
2	Шлагбаум электромеханический (1)	БП-000009	42 411,01	0,002%	58 119,51
3	Шлагбаум электромеханический (2)	БП-000010	42 411,01	0,002%	58 119,51
4	Сеть тепловая	00-000028	918 516,95	0,048%	1 258 723,93
5	Организация въезда-выезда на прилегающую территорию к объекту	БП-000017	6 251 866,21	0,328%	8 567 477,81
6	Ограды (заборы) металлические	00-000002	4 324 323,81	0,227%	5 925 998,26
7	Система полива (поливочная трасса)	БП-000002	89 582,10	0,005%	122 762,17
8	Лифт L1-L2 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2044/2045) (1)	000000007	269 803,05	0,014%	369 734,66
9	Лифт L1-L2 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2044/2045) (2)	000000008	269 803,05	0,014%	369 734,66
10	Лифт L3-L4 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2046/2047) (3)	000000009	268 466,37	0,014%	367 902,89
11	Лифт L3-L4 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2046/2047) (4)	000000010	268 466,36	0,014%	367 902,88
12	Лифт L5-L6 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2048/2049) (5)	000000011	277 429,73	0,015%	380 186,17
13	Лифт L5-L6 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2048/2049) (6)	000000012	277 429,73	0,015%	380 186,17
14	Автоматизированная система учета электроэнергии	000000002	538 832,61	0,028%	738 409,34
15	Пожарная сигнализация	000000004	2 227 119,60	0,117%	3 052 016,33
16	Щитовое оборудование	000000003	4 616 119,75	0,242%	6 325 871,70
17	Система контроля доступом	000000005	6 283 931,08	0,330%	8 611 419,10
18	Система теплоснабжения	000000006	7 717 917,47	0,405%	10 576 535,78
19	Система подогрева проточной воды	00-000031	334 229,38	0,018%	458 023,68
20	Нежилое здание, площадью 29 984 кв. м. с учетом стоимости прав на земельный участок	000000013	1 869 337 540,97 ⁴⁵	98,155% ⁴⁶	3 058 836 513,21
	ИТОГО		1 904 484 165,69	100%	3 107 001 000,00

⁴⁵Балансовая стоимость здания без учета прав на земельный участок.

⁴⁶Доля в первоначальной балансовой стоимости определена по балансовой стоимости здания без учета прав на земельный участок.

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчётов Оценщик получил следующие результаты:

рыночная стоимость здания с кадастровым номером **77:06:0008002:1045** общей площадью **29 984,0 кв. м** и объектов движимого имущества в количестве **19** единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3 на земельном участке с кадастровым номером **77:06:0008002:1004** общей площадью **15 865,0 кв. м**, по состоянию на 24.08.2018 составляет (округленно⁴⁷, НДС отсутствует⁴⁸):

3 107 001 000 (Три миллиарда сто семь миллионов одна тысяча) рублей, в т.ч.:

рыночная стоимость объектов движимого и недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки (справочно):

№ п/п	Основные средства	Инвентарный №	Рыночная стоимость, руб.
1	Вентилятор конденсатора Daikin 5010227	00-000051	175 362,22
2	Шлагбаум электромеханический (1)	БП-000009	58 119,51
3	Шлагбаум электромеханический (2)	БП-000010	58 119,51
4	Сеть тепловая	00-000028	1 258 723,93
5	Организация въезда-выезда на прилегающую территорию к объекту	БП-000017	8 567 477,81
6	Ограды (заборы) металлические	00-000002	5 925 998,26
7	Система полива (поливочная трасса)	БП-000002	122 762,17
8	Лифт L1-L2 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2044/2045) (1)	000000007	369 734,66
9	Лифт L1-L2 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2044/2045) (2)	000000008	369 734,66
10	Лифт L3-L4 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2046/2047) (3)	000000009	367 902,89
11	Лифт L3-L4 OTIS GeN2 (зав.№№ E2NI2046/2047) (4)	000000010	367 902,88
12	Лифт L5-L6 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2048/2049) (5)	000000011	380 186,17
13	Лифт L5-L6 OTIS GeN2 (зав. №№ E2NI2048/2049) (6)	000000012	380 186,17
14	Автоматизированная система учета электроэнергии	000000002	738 409,34
15	Пожарная сигнализация	000000004	3 052 016,33
16	Щитовое оборудование	000000003	6 325 871,70
17	Система контроля доступом	000000005	8 611 419,10
18	Система теплоснабжения	000000006	10 576 535,78
19	Система подогрева проточной воды	00-000031	458 023,68
20	Нежилое здание, площадью 29 984 кв. м. с учетом стоимости прав на земельный участок	000000013	3 058 836 513,21
	Итого:		3 107 001 000,00

В соответствии с Заданием на оценку итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки представлена в виде конкретного числа (без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость).

⁴⁷ Округлено до рублей.


⁴⁸ Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения налога на добавленную стоимость.

15. СПИСОК ОТВЕТСТВЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ПОДГОТОВКЕ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

В подготовке отчета принимали участие специалисты, имеющие соответствующее образование в области оценочной деятельности, а также необходимую профессиональную квалификацию.

Оценщик:

01.10.2018


_____ Д. Е. Сыромятникова

16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Вся информация, приведенная в настоящем Отчете, нами проверена и верна. При проведении проверки использованной в Отчете информации Оценщик установил, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки. Кроме того, данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Таким образом, использованная информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику, специалистам Исполнителя и привлеченным специалистам (авторство каждого мнения идентифицировано). Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий, являющихся частью Отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами допущениями и существующими ограничительными условиями, являются частью настоящего Отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

4. В отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимися на дату вступления в силу настоящего Отчета, владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.

5. Оплата работы Исполнителя и его сотрудников, включая Оценщика, привлеченных специалистов не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. Стоимость работ изначально установлена договором в виде фиксированной суммы.


6. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата. Анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки №1-3 и № 7, стандартам и правилам РОО 2015, утвержденным Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015, а также требованиями Задания на оценку.

7. Визуальный осмотр Объекта оценки Оценщик произвел лично 24.08.2018.

Копия Отчета и все использованные, но не вошедшие в его состав материалы, будут храниться в архиве Исполнителя с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством РФ.

Оценщик

01.10.2018


_____ Д. Е. Сыромятникова

17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/306/2018-87 от 17.01.2018.
2. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 15.07.2008 от 21.09.2010.
3. Кадастровый паспорт здания № 77/5101/15-1060663 от 22.09.2015.
4. Договор аренды земельного участка № М-06-036364 от 21.11.2011 с приложениями №№ 1, 2.
5. Договор № 10102012/2 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 10.10.2012.
6. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 21.11.2011 № М-06-036364, учетный номер дополнительного соглашения № М-06-036364 от 15.02.2015.
7. Договор об ипотеке № 77-77-06/025/2014-564 от 15.05.2014.
8. Акт о приеме-передаче здания (сооружения) № 00600000001 от 10.10.2012.
9. Акт о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств № 1 от 31.12.2013.
10. Договор № К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015 (использованные фрагменты).
11. Договор № К/АР-ОБ/6-1 от 01.03.2016 (использованные фрагменты).
12. Договор аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/7 от 01.10.2015 (использованные фрагменты).
13. Договор аренды № К/АР-ОБ/15 от 15.03.2018 (использованные фрагменты).
14. Договор аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/1 от 22.10.2014 (использованные фрагменты).
15. Договор аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/2 от 22.10.2014 (использованные фрагменты).
16. Договор аренды нежилых помещений АР-ОБ/10-1 от 01.02.2017 (использованные фрагменты).
17. Договор № К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015 (использованные фрагменты).
18. Договор аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/14 от 01.08.2017 (использованные фрагменты).
19. Договор № К/АР-ОБ/12 от 01.02.2017 (использованные фрагменты).
20. Инвентаризационная опись основных средств ООО «БЦ Обручева» от 20.06.2018

17.2. Законодательные и иные нормативно-правовые акты

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.

Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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.

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328

17.3. Справочная и деловая литература, методические рекомендации

1. Оценка недвижимости. Под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А.— М.: Финансы и статистика, 2005.

2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 22. Под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», 2018.

3. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.- М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», 2018.

4. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017.

17.4. Данные из сети Интернет (ссылки на сайты Интернета), использованные для составления Отчета

Данные сети Интернет, использованные в настоящем Отчете, подробно указаны в виде ссылок по тексту.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие 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)

Ред.сл. I

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 16.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 16.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание	(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов выписки
17.01.2018	№ 77/100/306/2018-87	77:06:0008002:1045
Кадастровый номер: 77:06:0008002:1045		
Номер кадастрового квартала: 77:06:0008002		
Дата присвоения кадастрового номера: 26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 45:293:002:000049800		
Адрес: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3		
Площадь, м ² : 29984,0		
Назначение: Нежилое здание		
Наименование: Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 5, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют		
Год завершения строительства: 1975		
Кадастровая стоимость, руб.: 2869180653,76		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:06:0008002:1004		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки: данные отсутствуют		
Получатель выписки: Ашкова Тарья Михайловна		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ: Варварова Е. В.		
(подпись, печать)		

Раз.

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

Здание			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
17.01.2018	№ 77/100/306/2018-87		
Кадастровый номер:	77:06:0008002:1045		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЦД Обручева", ИНН: 7706630818		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-06/025/2012-784 от 30.11.2012		
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3, кал. № 77-06-0008002:1045, нежилое здание, назначение: нежилое,		
дата государственной регистрации:	4 - этаж, общая площадь 29984 кв. м.		
номер государственной регистрации:	14.06.2016		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77/006-06/025/2014-564/1		
4. 4.1. Недвижимости:	по 18.04.2030		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ФТ Паевые Инвестиционные Фонды", Д.У. ипотечным покрытием "ИСУ-4"		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 15.05.2014, дата регистрации 16.06.2014, № 77-77-06/025/2014-564;		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Правила доверительного управления ипотечным покрытием "ИСУ-4" от 13.08.2014 № 0025;		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения от 16.07.2015 № 001		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Варварова Е. В. (подпись, фамилия)		



11

№

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

здание
(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Юго-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Коньково
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Обручева
Номер дома	52	
Номер корпуса		
Номер строения	3	
Литера		
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	45:293:002:000049800	
Реестровый номер	150708:002:000049800	
Кадастровый номер		

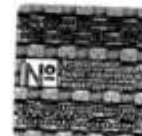
Паспорт составлен по состоянию на 15 июля 2008 г.

Дата выдачи: 21 сентября 2010 г.

Руководитель



Бахмутов О.А.
(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)

Содержание

№ п.п	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационный план объекта недвижимого имущества	5
6	План земельного участка	6
7	Инвентарная карточка на здание	7-9
8	Позэтажные планы здания	10-14
9	Экспликация к поэтажным планам здания	15-23
10	Отметки об обследованиях	24

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика:	общая площадь	29984,0	кв.м.
		<small>(значение)</small>	<small>(единица измерения)</small>

Дополнительные:

Сведения о ранее присвоенном инвентарном номере:

ранее присвоенный инвентарный номер	_____
дата присвоения инвентарного номера	_____

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект _____

Назначение _____
(жилое, нежилое)

Этажность:

количество этажей	_____	4
-------------------	-------	---

количество подземных этажей	_____	1
-----------------------------	-------	---

Дополнительные характеристики:

материал наружных ограждающих конструкций	_____	бетон, металл
---	-------	---------------

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) _____ **1975**

Примечание: _____

2

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость руб.
			единица измерения	количество		восстановительная стоимость, руб.	действительная стоимость, руб.		
Стр. 3	здание	1975	м3	147154	6745,2	7429805	4457883		

Сведения о правообладателях объекта

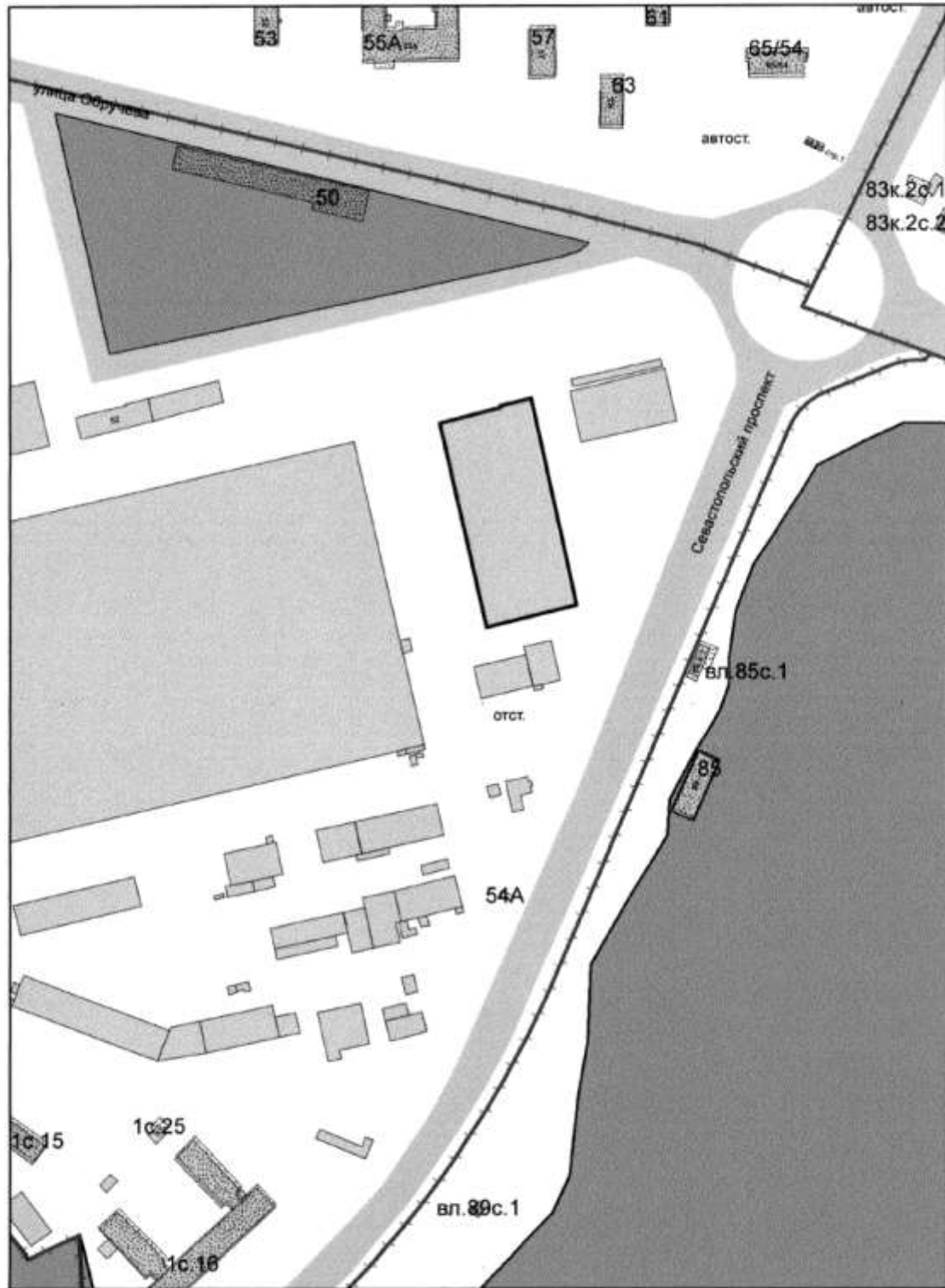
Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля
15.07.2008	ООО "ИнвестГрупп"	Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 104008 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 ноября 2007 года сделана запись №77-77-12/027/2007-076	в целом

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

по доку- ментам	фактическ ая	Площадь участка					Другая	
		по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
здания (строения)	сооружен ия	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды				
178742,0	178742,0	6745,2	-	-	-	-	-	

4

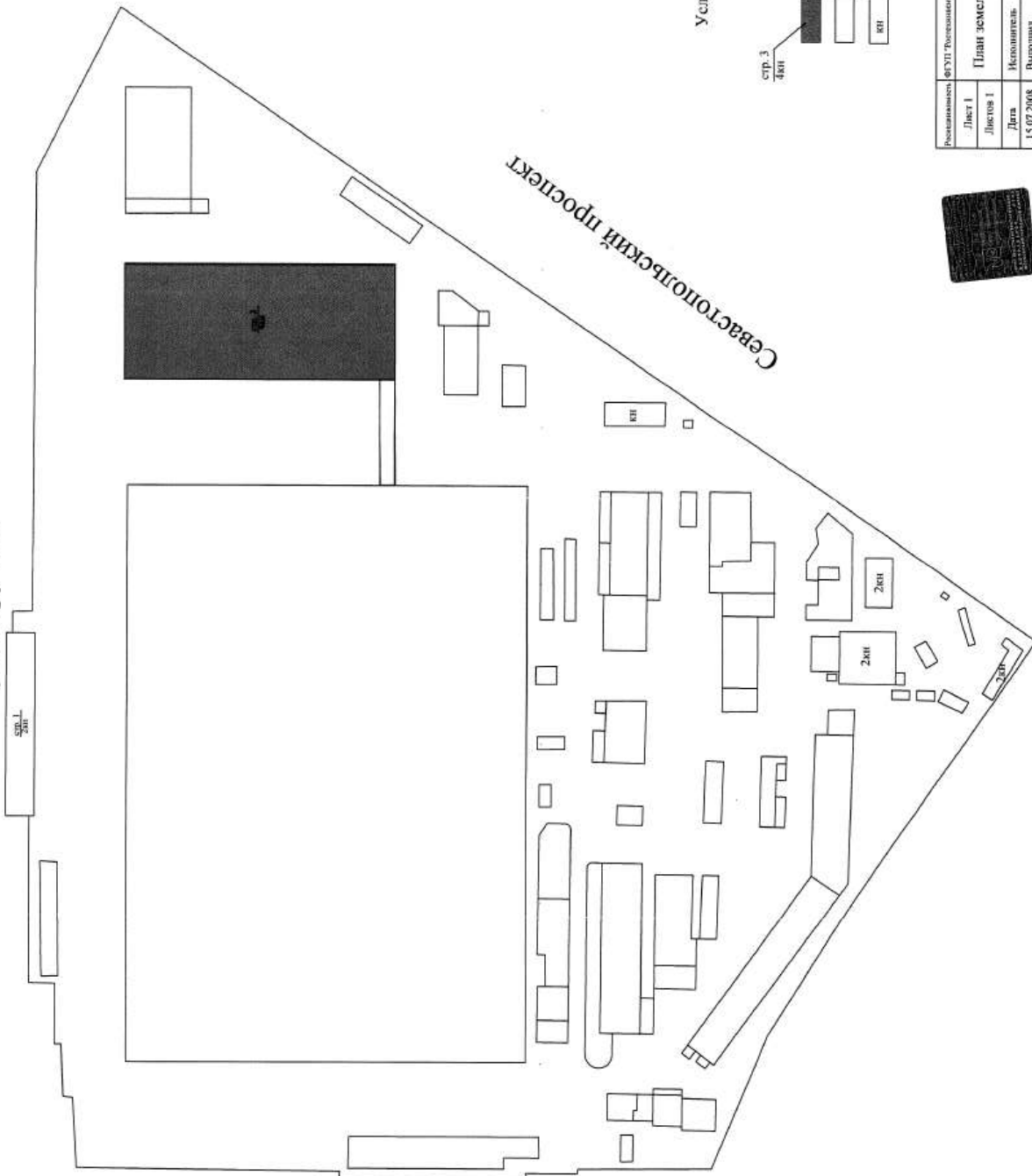
Ситуационный план объекта недвижимого имущества



□ - Здание

МАСШТАБ 1:3000

ул. Обручева



Условные обозначения :

- стр. 3
4кв — здание
- кв — граница земельного участка
- кв — строения, сооружения

Реклама/лист:	ФГУП Росгосинвентаризация Федеральное БТИ	РФ
Лист 1	План земельного участка	Масштаб 1:5000
Листов 1		
Дата	Выполнитель: Фомин И.О.	Подпись:
15.07.2008	Выполнил: Чурунов М.М.	
	Проверил: Басюков С.А.	



Инвентарная карточка на здание

I. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей

(подвалов, полуэтажей, пристроек и т.п.)

№ на плане (литера)	Часть здания (строения), пристройки	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м.
			в расчет объема	застройки		
<i>Стр. 3</i>	<i>подвал</i>		<i>4396,5</i>		<i>5,10</i>	<i>22422</i>
	<i>1,2 этаж</i>		<i>6695,4</i>	<i>6695,4</i>	<i>8,80</i>	<i>58920</i>
	<i>3,4 этаж</i>		<i>6855,4</i>		<i>9,60</i>	<i>65812</i>
	<i>сход в подвал</i>			<i>49,8</i>		
			Итого:	6745,2		147154

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	Электрическое		централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые
<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	-	-	-	-	<i>есть</i>	-	-	<i>есть</i>	2	2

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Стр. 3 Год постройки 1975 Число этажей 4
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 и гр.8 100	Тек. изм.		
									элементы	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	железобетон монолит	удовлет.	4	1	4	40	1,6			
2	а) стены и их наружная отделка	бетон, металл	удовлет.	26	1	26	40	10,4			
	б) перегородки	кирпич	удовлет.								
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	9	1	9	40	3,6			
		междуэтажные	ж/б плиты								удовлет.
		надподвальное	ж/б плиты								удовлет.
4	Кровля	мягкая	удовлет.	6	1	6	40	2,4			
5	Полы	цементно-песчаные, линолеум, метлахская плитка в с/у	удовлет.	15	1	15	40	6,0			
6	Проемы	оконные	двойные остекленные	12	1	12	40	4,8			
		дверные	филенчатые								удовлет.
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, окраска, плитка	удовлет.	7	1	7	40	2,8			
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	12	1	12	40	4,8			
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		гор. водоснабжение	есть								
		газоснабжение	-								
		электроосвещение	есть								
		радио	есть								
		телефон	есть								
вентиляция	есть										
9	Прочие работы	отмостка	удовлет.	9	1	9	40	3,6			

Итого

$$\frac{\% \text{ износа, приведенный к } 100 \text{ по формуле}}{\% \text{ износа (гр.9) } \times 100 \text{ удельный вес (гр.7)}} = \% \frac{100 \times 100 \times 40}{40 \times 100} = 40$$

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				х				х	
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				х				х	

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, тыс. руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем - куб. м, площ. - кв. м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						удел. вес	груп. капит.	благоустройство	подвал	объем	этажность	перенос в цены 1991 г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Стр. 3	здание	4	53	м3	27	1,00	-	-	-	-	-	1,87	50,49	147154	7429805	40	4457883

9

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
Стр. 3	п		1	служебное		501,5	501,5		4,20	
			2	служебное		7,9	7,9		4,20	
			3	служебное		37,7	37,7		4,20	
			4	тамбур		18,1		18,1	4,20	
			5	лифт		16,0		16,0	4,20	
			6	лестничная клетка		24,0		24,0	4,20	
			7	служебное		11,5	11,5		4,20	
			8	служебное		30,7	30,7		4,20	
			9	служебное		408,0	408,0		4,20	
			10	служебное		29,5	29,5		4,80	
			11	служебное		97,3	97,3		4,80	
			12	тамбур		9,1		9,1	4,80	
			13	служебное		50,5	50,5		4,80	
			14	служебное		21,0	21,0		4,80	
			15	служебное		3,3	3,3		4,80	
			16	служебное		13,2	13,2		4,80	
			17	служебное		4,6	4,6		4,80	
			18	тамбур		3,2		3,2	4,80	
			19	служебное		34,2	34,2		4,80	
			20	служебное		15,2	15,2		4,80	
			21	служебное		26,3	26,3		4,80	
			22	лестница		19,5		19,5	4,80	
			23	служебное		22,3	22,3		4,80	
			24	лестница		21,2		21,2	4,80	
			25	служебное		24,3	24,3		4,80	
			26	служебное		21,8	21,8		4,80	
			27	служебное		13,9	13,9		4,80	
			28	служебное		21,1	21,1		4,80	
			29	служебное		7,6	7,6		4,80	
			30	служебное		24,0	24,0		4,80	
			31	служебное		6,2	6,2		4,80	
			32	служебное		4,8	4,8		4,80	
			33	коридор		310,1		310,1	4,80	
			34	служебное		104,6	104,6		4,80	
			35	служебное		232,5	232,5		4,80	
			36	служебное		18,5	18,5		4,80	
			37	служебное		16,5	16,5		4,80	
			38	служебное		48,4	48,4		4,80	
			39	служебное		79,6	79,6		4,80	
			40	служебное		36,5	36,5		4,80	
			41	санузел		2,9		2,9	4,80	
			42	санузел		2,8		2,8	4,80	
			43	душевая		5,5		5,5	4,80	
			44	служебное		27,2	27,2		4,80	
			45	служебное		10,7	10,7		4,80	
			46	коридор		8,2		8,2	4,80	
			47	служебное		10,8	10,8		4,80	
			48	служебное		49,9	49,9		4,80	
			49	служебное		44,6	44,6		4,80	
			50	тамбур		5,3		5,3	4,80	
			51	тамбур		8,8		8,8	4,80	
			52	служебное		28,4	28,4		4,80	

стр.15

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
Стр. 3	п		53	служебное		14,5	14,5		4,80	
			54	служебное		32,3	32,3		4,80	
			55	тамбур		7,6		7,6	4,80	
			56	тамбур		9,3		9,3	4,80	
			57	лестничная клетка		19,8		19,8	4,80	
			58	лифт		2,3		2,3	4,80	
			59	служебное		7,9	7,9		4,80	
			60	служебное		47,8	47,8		4,80	
			61	служебное		44,0	44,0		4,80	
			62	служебное		10,9	10,9		4,80	
			63	коридор		349,0		349,0	4,80	
			64	служебное		67,2	67,2		4,80	
			65	служебное		219,6	219,6		4,80	
			66	служебное		17,3	17,3		4,80	
			67	служебное		28,5	28,5		4,80	
			68	служебное		26,3	26,3		4,80	
			69	служебное		150,6	150,6		4,80	
			70	служебное		20,8	20,8		4,80	
			71	служебное		19,6	19,6		4,80	
			72	служебное		15,8	15,8		4,80	
			73	служебное		11,2	11,2		4,80	
			74	служебное		15,9	15,9		4,80	
			75	служебное		28,0	28,0		4,80	
			76	служебное		10,2	10,2		4,80	
			77	служебное		9,8	9,8		4,80	
			78	служебное		7,5	7,5		4,80	
			79	служебное		6,9	6,9		4,80	
			80	лестничная клетка		21,3		21,3	4,80	
			81	лифт		2,1		2,1	4,80	
			82	служебное		15,0	15,0		4,80	
			83	служебное		30,0	30,0		4,80	
			84	служебное		34,5	34,5		4,80	
			85	служебное		10,5	10,5		4,80	
			86	тамбур		5,8		5,8	4,80	
					Итого по подвалу:	3921,1	3049,2	871,9		

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
Стр. 3	1		1	служебное		71,2	71,2		5,00	
			2	служебное		15,6	15,6			
			3	служебное		36,3	36,3			
			4	тамбур		17,5		17,5		
			5	служебное		70,0	70,0			
			6	служебное		21,0	21,0			
			7	служебное		40,0	40,0			
			8	служебное		19,5	19,5			
			9	служебное		20,9	20,9			
			10	служебное		29,0	29,0			
			11	служебное		6,0	6,0			
			12	служебное		63,9	63,9			
			13	служебное		36,0	36,0			
			14	служебное		109,4	109,4			
			15	служебное		107,4	107,4			
			16	служебное		452,0	452,0			
			16а	служебное		2,9	2,9			
			17	лестничная клетка		24,2		24,2		
			18	служебное		29,5	29,5			
			19	служебное		8,8	8,8			
			20	служебное		17,4	17,4			
			21	служебное		6,8	6,8			
			22	служебное		6,8	6,8			
			23	служебное		1835,3	1835,3			
			24	служебное		6,9	6,9			
			25	служебное		6,4	6,4			
			26	служебное		6,9	6,9			
			27	служебное		5,7	5,7			
			28	служебное		55,5	55,5			
			29	служебное		476,1	476,1			
			30	служебное		40,7	40,7			
			31	служебное		20,0	20,0			
			32	служебное		38,4	38,4			
			33	служебное		13,1	13,1			
			34	служебное		247,8	247,8			
			35	коридор		194,6		194,6		
			36	служебное		108,0	108,0			
			37	служебное		4,7	4,7			
			38	служебное		23,4	23,4			
			39	служебное		28,2	28,2			
			40	служебное		33,5	33,5			
			41	служебное		19,9	19,9			
			42	лестничная клетка		26,9		26,9		
			43	служебное		46,0	46,0			
			44	служебное		17,1	17,1			
			45	служебное		22,2	22,2			
			46	служебное		217,1	217,1			
			47	служебное		252,4	252,4			
			48	служебное		71,7	71,7			
			49	энергетич. шахта		17,6	17,6			
			50	служебное		27,2	27,2			
			51	служебное		2,5	2,5			
			52	служебное		76,6	76,6			
			53	служебное		25,0	25,0			

стр.17

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
Стр. 3	1		54	служебное		20,1	20,1		5,00	
			55	служебное		23,8	23,8			
			56	служебное		22,2	22,2			
			57	служебное		60,9	60,9			
			58	служебное		39,4	39,4			
			59	служебное		25,3	25,3			
			60	служебное		28,5	28,5			
			61	служебное		20,0	20,0			
			62	служебное		9,3	9,3			
			63	лестничная клетка		17,7		17,7		
			64	служебное		222,2	222,2			
			65	лифт		11,4		11,4		
			66	служебное		8,6	8,6			
			67	санузел		7,4		7,4		
			68	санузел		8,2		8,2		
			69	санузел		9,5		9,5		
			70	санузел		3,2		3,2		
			71	санузел		4,1		4,1		
			72	служебное		321,1	321,1			
			73	фойе		216,0		216,0		
			74	тамбур		18,8		18,8		
			75	служебное		152,7	152,7			
			76	лестничная клетка		17,7		17,7		
			77	служебное		26,5	26,5			
			78	служебное		13,5	13,5			
					Итого по 1 этажу:	6487,6	5910,4	577,2		

стр.18

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
Стр.3	2		1	служебное		2097,6	2097,6		3,20	
			2	служебное		23,6	23,6			
			3	служебное		32,8	32,8			
			4	служебное		18,2	18,2			
			5	служебное		38,4	38,4			
			6	служебное		2060,9	2060,9			
			7	служебное		54,3	54,3			
			8	лестничная клетка		24,2		24,2		
			9	служебное		46,4	46,4			
			10	служебное		45,9	45,9			
			11	служебное		100,8	100,8			
			12	служебное		131,7	131,7			
			13	служебное		436,8	436,8			
			14	служебное		149,8	149,8			
			15	лестничная клетка		42,8		42,8		
			16	коридор		106,5		106,5		
			17	служебное		18,3	18,3			
			18	служебное		16,1	16,1			
			19	служебное		8,5	8,5			
			20	служебное		7,6	7,6			
			21	служебное		30,3	30,3			
			22	коридор		99,5		99,5		
			23	служебное		21,2	21,2			
			24	служебное		44,7	44,7			
			25	служебное		51,4	51,4			
			26	служебное		47,3	47,3			
			27	служебное		25,8	25,8			
			28	служебное		10,6	10,6			
			29	душевая		36,8		36,8		
			30	служебное		15,9	15,9			
			31	служебное		9,1	9,1			
			32	служебное		11,8	11,8			
			33	служебное		16,2	16,2			
			34	служебное		57,3	57,3			
			35	служебное		40,6	40,6			
			36	служебное		3,1	3,1			
			37	служебное		12,4	12,4			
			38	служебное		9,7	9,7			
			39	служебное		3,7	3,7			
			40	служебное		3,7	3,7			
			41	служебное		28,4	28,4			
			42	служебное		11,4	11,4			
			43	лестничная клетка		17,5		17,5		
			44	служебное		4,5	4,5			
			45	служебное		7,7	7,7			
			46	коридор		41,4		41,4		
			47	служебное		20,5	20,5			
			48	служебное		45,7	45,7			
			49	служебное		33,3	33,3			
			50	служебное		15,1	15,1			
			51	служебное		15,6	15,6			
			52	служебное		4,2	4,2			
			53	санузел		4,2		4,2		
			54	санузел		5,2		5,2		

стр.19

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
Стр.3	3		1	служебное		46,2	46,2		5,00	
			2	служебное		62,6	62,6			
			3	служебное		39,5	39,5			
			4	служебное		14,2	14,2			
			5	служебное		57,9	57,9			
			6	служебное		37,9	37,9			
			7	служебное		7,1	7,1			
			8	служебное		152,0	152,0			
			9	служебное		170,0	170,0			
			10	служебное		185,2	185,2			
			11	служебное		380,7	380,7			
			12	лестничная клетка		24,4	24,4			
			13	служебное		165,8		165,8		
			14	служебное		7,6	7,6			
			15	служебное		7,8	7,8			
			16	служебное		7,5	7,5			
			17	служебное		7,1	7,1			
			18	служебное		89,8	89,8			
			19	служебное		84,6	84,6			
			20	служебное		1154,2	1154,2			
			21	служебное		310,9	310,9			
			22	служебное		465,3	465,3			
			23	служебное		929,6	929,6			
			24	служебное		100,0	100,0			
			25	служебное		102,1	102,1			
			26	служебное		127,7	127,7			
			27	служебное		65,9	65,9			
			28	лестничная клетка		26,0		26,0		
			29	служебное		28,2	28,2			
			30	служебное		41,3	41,3			
			31	служебное		60,3	60,3			
			32	служебное		422,4	422,4			
			33	служебное		149,3	149,3			
			34	служебное		443,6	443,6			
			35	служебное		19,7	19,7			
			36	служебное		8,8	8,8			
			37	служебное		14,0	14,0			
			38	служебное		14,0	14,0			
			39	санузел, души		13,9		13,9		
			40	служебное		5,6	5,6			
			41	служебное		11,2	11,2			
			42	служебное		7,5	7,5			
			43	служебное		63,0	63,0			
			44	служебное		33,0	33,0			
			45	служебное		15,1	15,1			
			46	служебное		9,4	9,4			
			47	санузел		6,4		6,4		
			48	коридор		23,1		23,1		
			49	служебное		21,7	21,7			
			50	лестничная клетка		17,7		17,7		
			51	служебное		12,6	12,6			
			52	служебное		30,7	30,7			
			53	служебное		13,2	13,2			
			54	служебное		11,9	11,9			

стр.21

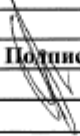
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
стр. 3	3		55	коридор		44,1		44,1	5,00	
			56	служебное		15,9	15,9			
			57	служебное		13,4	13,4			
			58	служебное		15,5	15,5			
			59	служебное		14,4	14,4			
			60	служебное		15,4	15,4			
			61	санузел		6,1		6,1		
			62	служебное		12,7	12,7			
			63	служебное		76,1	76,1			
			64	служебное		10,6	10,6			
			65	лестничная клетка		17,7		17,7		
			66	служебное		19,4	19,4			
			67	служебное		15,1	15,1			
			68	служебное		34,5	34,5			
					Итого по 3 этажу:	6638,1	6317,3	320,8		

стр.22

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
стр. 3	4		1	служебное		46,3	46,3		3,20	
			2	служебное		20,5	20,5		3,20	
			3	служебное		44,5	44,5		3,20	
			4	служебное		41,8	41,8		3,20	
			5	служебное		34,3	34,3		3,20	
			6	служебное		35,3	35,3		3,20	
			7	служебное		28,2	28,2		3,20	
			8	служебное		44,9	44,9		3,20	
			9	лестничная клетка		24,4		24,4	3,20	
			10	служебное		7,9	7,9		3,20	
			11	служебное		23,5	23,5		3,20	
			12	служебное		22,9	22,9		3,20	
			13	служебное		41,0	41,0		3,20	
			14	служебное		24,0	24,0		3,20	
			15	служебное		21,1	21,1		3,20	
			16	служебное		14,6	14,6		3,20	
			17	служебное		16,2	16,2		3,20	
			18	служебное		15,9	15,9		3,20	
			19	служебное		37,4	37,4		3,20	
			20	служебное		104,4	104,4		3,20	
			21	служебное		18,9	18,9		3,20	
			22	служебное		56,8	56,8		3,20	
			23	служебное		27,5	27,5		3,20	
			24	служебное		5,7	5,7		3,20	
			25	служебное		1889,7	1889,7		3,20	
			26	служебное		1374,1	1374,1		4,00	
			27	служебное		1656,0	1656,0		3,20	
			28	лестничная клетка		10,9		10,9	3,20	
			29	служебное		68,9	68,9		3,20	
			30	служебное		154,9	154,9		3,20	
			31	санузел		5,8		5,8	3,20	
			32	санузел		4,6		4,6	3,20	
			33	санузел		2,6		2,6	3,20	
			34	санузел		2,3		2,3	3,20	
			35	санузел		2,1		2,1	3,20	
			36	коридор		14,8		14,8	3,20	
			37	лестничная клетка		17,7		17,7	3,20	
			38	служебное		165,0	165,0		3,20	
			39	служебное		170,8	170,8		3,20	
			40	санузел		5,2		5,2	3,20	
			41	санузел		4,0		4,0	3,20	
			42	санузел		2,7		2,7	3,20	
			43	санузел		2,9		2,9	3,20	
			44	санузел		2,1		2,1	3,20	
			45	коридор		16,2		16,2	3,20	
			46	лестничная клетка		17,7		17,7	3,20	
			47	служебное		141,8	141,8		3,20	
					Итого по 4 этажу:	6490,8	6354,8	136,0		
					Итого по зданию:	29984,0	27682,2	2301,8		

стр. 23

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
15.07.2008	Чугунов М.М.		Бахмутов О.А.	

Прошнуровано, пронумеровано,
сверстано печатью
24/06/2008 г. лист (об)
«11/06/2008» лист (об)
Исполнитель: *С.И.Иванов* 2008г.



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"22" сентября 2015 г. № 77/501/15-1060663	
Кадастровый номер:	77:06:0008002:1045
Номер кадастрового квартала:	77:06:0008002
Предыдущие номера:	45:293:002:000049800
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3		
2	Основная характеристика:	площадь	29984.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Здание		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	5, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов, Бетонные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1975		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	890848327.36		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-06/025/2012-784 от 30.11.2012, Общество с ограниченной ответственностью "БЦ Обручева"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
	Дополнительные сведения:			
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Инженер		П. С. Бавкунов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.3

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"22" сентября 2015 г. № 77/501/15-1060663			
Кадастровый номер:	77:06:0008002:1045		

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека

Инженер	П. С. Бавкунов
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

**ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ**

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

**в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)**

№ 11-06-076367

07.09.2011 г.

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

№ **М** - 06 - 036364

(Номер договора)

27 11 2011

(Число) (Месяц) (Год)

77:06:0008002:1004

(Кадастровый №)

60112794

(Условный №)



г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Юго-Западном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Салихова Евгения Альфиковича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 28 февраля 2011 г. № 33-И-456/11, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Управляющая компания «Русь-Капитал» (общество с ограниченной ответственностью) Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Столичный», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Кузнецова Сергея Эдуардовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 16.09.2011 № 2461-06 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 15 865 (пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят пять) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:06:0008002:1004, имеющий адресный ориентир: город Москва, ул.Обручева, вл.52, стр.3, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административно-производственного здания.

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

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта полномочного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (приложение 1). Копия кадастрового паспорта земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено четырехэтажное нежилое административно-производственное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 19 августа 2060 года.

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

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

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

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

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

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

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

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

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

4.7. Арендатор земельного участка обязан выполнять требования об охране, реабилитации, воссоздании растительного и почвенного покрова.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды

порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

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

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для

государственной регистрации Договора.

5.15. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.16. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не

нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7 порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 - Копия кадастрового паспорта земельного участка;

2 - Расчет арендной платы.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Управляющая компания «Русь-Капитал» (общество с ограниченной ответственностью) Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Столичный»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7731191498/КПП 773001001, ОКПО 52403374
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 121059, г.Москва, ул.Киевская, д.7
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 121059, г.Москва, ул.Киевская, д.7
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810700009001882
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	в Открытом акционерном обществе «Росгосстрах Банк», г.Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810800000000174
БИК 044583001	БИК 044579174
Телефон: 959-19-62 (экспертно-консультативный отдел юридического управления) 959-18-69 (управление экономики)	Телефон: 8 (495) 921-20-27, 621-11-31

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Управления регулирования землепользования в Юго-Западном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы на основании доверенности от 28 февраля 2011 г. № 33-И-456/11

Е.А. Салихов

Г.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор Управляющей компании «Русь-Капитал» (общество с ограниченной ответственностью) Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Столичный»

С.Э. Кузнецов

Г.

М.П.

Приложение 1 к Договору
№ М-06- 036364
от " 27 " ноября 2011.

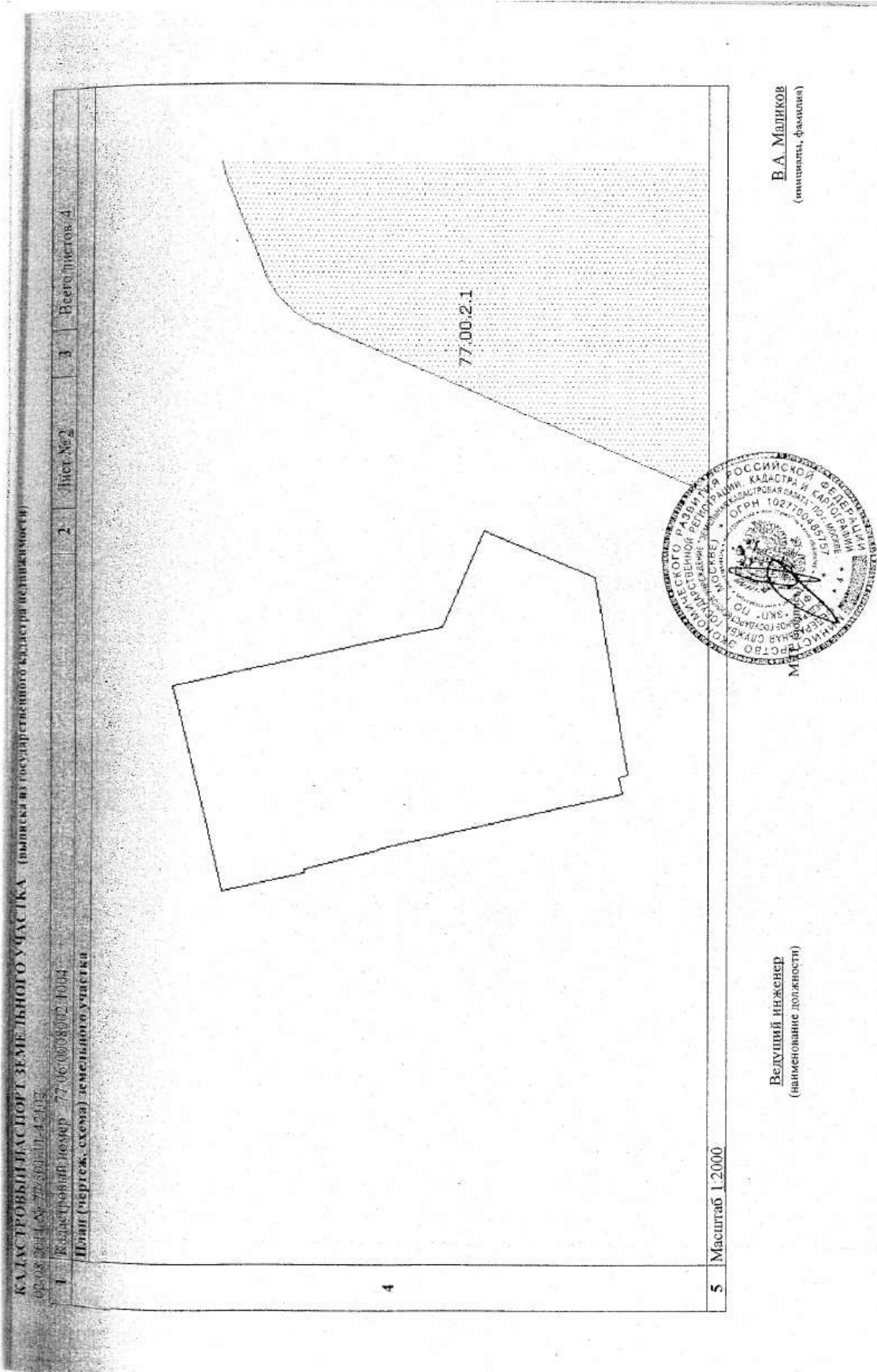
Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр" по г. Москве
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается из государственного кадастра недвижимости)

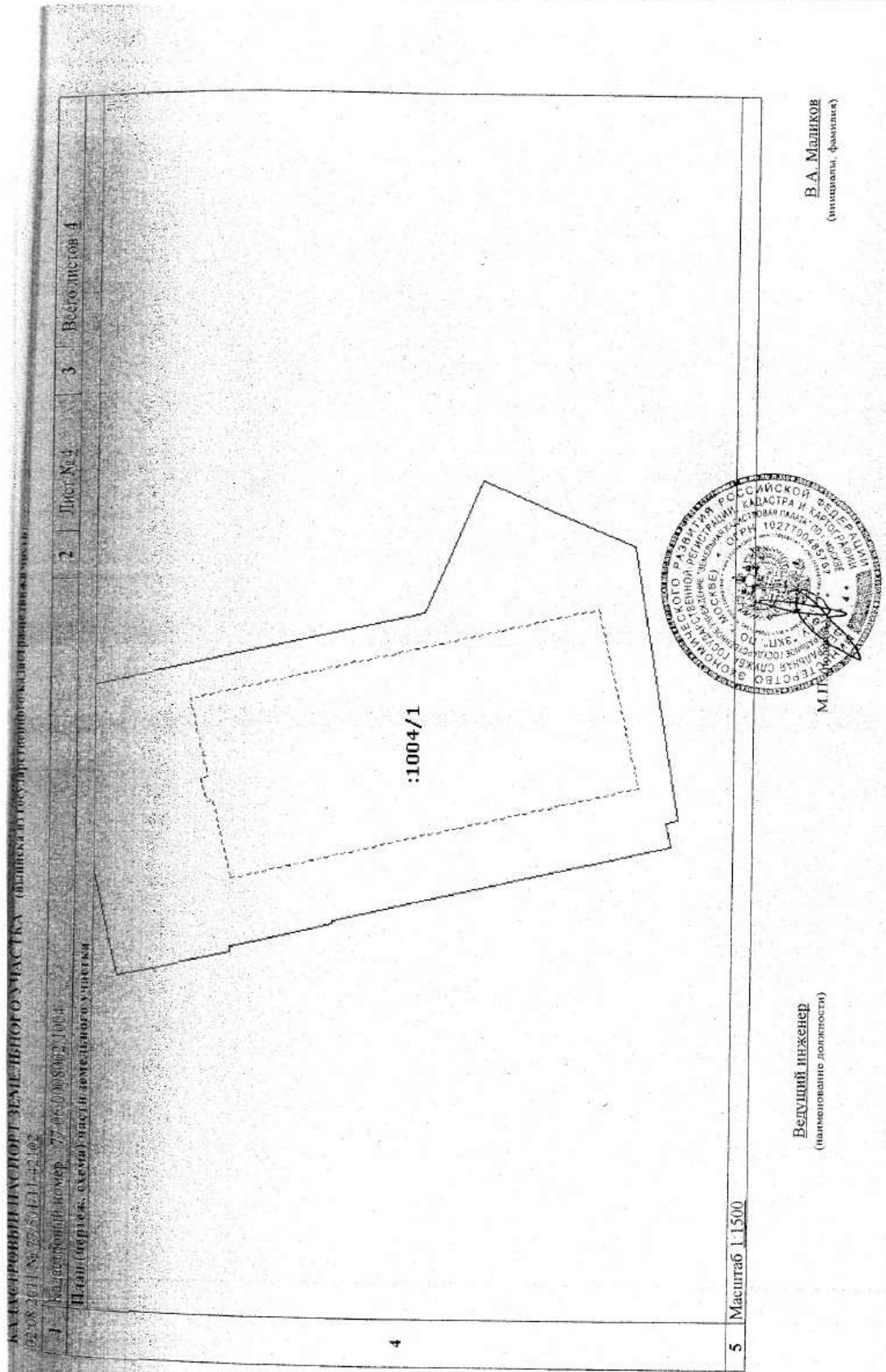
1	Кадастровый номер: 77:06:0008002:1004	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4			
4	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: _____							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.04.2011.							
7	Местоположение г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3							
8	Категория земель: _____							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	_____							
9	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий (1.2.9)							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: _____							
11	Площадь: 15865+/44 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 110695975.05	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 6977.37	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: _____							
16	Особые отметки: _____							
17	_____							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: _____				
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____				
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____				



Ведущий инженер
(наименование должности)

В.А. Маликов
(инициалы, фамилия)





КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (дальнейшее государственное использование территории не предусмотрено)
 02.08.2011 № 77:06/011/1-12/02
 1 Кадастровый номер: 77:06:008002:1004
 План (проект, схема) земельного участка

2	Лист № 4	3	Высота листов 4
---	----------	---	-----------------

5 Масштаб 1:1500

Ведущий инженер
(выполнение должности)

В.А. Машков
(инициалы, фамилия)

Приложение 2 к Договору
№ М-06 - 036364
от «27» ноября 2011 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-06

-001

Арендатор: Управляющая компания «Русь-Капитал» (общество с ограниченной ответственностью)
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Столичный»
Адрес участка: г.Москва, ул.Обручева, вл.52, стр.3
Дело № 060112794
Кадастровый номер 77:06:0008002:1004

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	кв.м	15 865
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	110 695 975,05
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	1 660 439,63

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45293566000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года ФЛС № М- - - 001. НДС не облагается.

4. Примечание: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Управления регулирования землепользования в Юго-Западном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы на основании доверенности от 28 февраля 2011 г. № 33-И-456/П

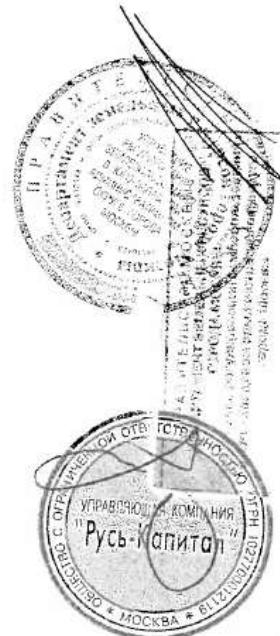
Е.А. Салихов

М.П.

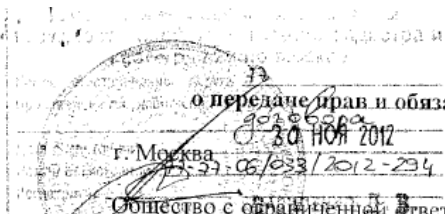
От Арендатора:

Генеральный директор Управляющей компании «Русь-Капитал» (общество с ограниченной ответственностью) Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Столичный»

С.Э. Жузнецов
" 13 " ноября 2011 г.
М.П.



Синдромов Игорь Александрович
10001 20 и 30 кв. кадастровый № 77:06:0008002:1045 и объектов движимого имущества в количестве 19 единиц, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3
18 июля 2012 г.



ДОГОВОР № 10102012/2

о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка

«10» октября 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РГС Управление активами» доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Столичный», в лице Генерального директора Кузнецова Сергея Эдуардовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Столичный» № 1894-94169411, зарегистрированы ФСФР России 02.09.2010г., именуемое в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Легион-III» в лице Генерального директора Пресса Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

принимая во внимание, что

«Сторона-1» передала объект недвижимого имущества, расположенный на предоставленном для размещения производственных и административных зданий земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008002:1004, по договору купли-продажи недвижимого имущества № 10102012/1 от 10.10.2012

«Стороне-1» земельный участок общей площадью 15 865 (Пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят пять) кв.м из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 77:06:0008002:1004, условный номер 60112794, имеющий адресный ориентир: город Москва, ул.Обручева, вл.52 стр.3 был предоставлен в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административно-производственного здания;

Стороны заключили настоящий Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с п. 2 ст. 271 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ «Сторона-1» передает свои права и обязанности «Стороне-2», а «Сторона-2» принимает соответствующие права и обязанности в полном объеме по Договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-06-036364 от 21 ноября 2011 года, заключенного между «Стороной-1» и Департаментом земельных ресурсов города Москвы.

1.2. Объектом аренды по договору №М-06-036364 от 21 ноября 2011 года является земельный участок площадью 15 865 (пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят пять) кв.м, условный номер 60112794, имеющий адресный ориентир: г. Москва ул.Обручева, вл. 52 стр.3. Земельному участку присвоен кадастровый номер 77:06:0008002:1004. На указанном земельном участке расположены следующие объекты недвижимости, составляющие имущество Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Столичный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «РГС Управление активами» (далее – Фонд) и находящиеся в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда:

1.2.1. Нежилое здание, площадью 29984 кв.м., кадастровый (или условный) номер 75049, находящееся по адресу: Москва, ул. Обручева, д. 52, стр.3, вид права: общая долевая собственность, принадлежит Стороне-1 на праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на основании:

- Правил Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Столичный», зарегистрированных ФСФР России 02 сентября 2010 года за № 1894-94169411;
- Изменений и дополнений №008 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Столичный», зарегистрированные ФСФР России 24 мая 2012г. за №1894-94169411-8;

- Выписки из реестра паевых инвестиционных фондов от 06 октября 2010 г. №12-08/24618;
- Заявки на приобретение инвестиционных паев от 14 октября 2010 г. №16-07-001-111-000002;
- Акта приема-передачи недвижимого имущества от 14 октября 2010 года №1, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-12/032/2010-693 от 29 октября 2010 года (Свидетельство о государственной регистрации права от 12 июля 2012 года, серия 77-АО номер 166665, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве).

2. Передача прав и обязанностей

2.1. «Сторона-1» передает «Стороне-2», по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами при подписании настоящего договора, земельный участок и все необходимые документы, удостоверяющие права и обязанности, а именно:

- земельный участок площадью 15 865 (пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят пять) кв.м, условный номер 60112794, имеющий адресный ориентир: г. Москва ул.Обручева, вл. 52 стр.3. Земельному участку присвоен кадастровый номер 77:06:0008002:1004.

- оригинал договора №М-06-036364 от 21 ноября 2011 года, указанный в п.1.1. настоящего договора, со всеми приложениями и дополнительными соглашениями.

2.2. «Сторона-1» обязана сообщить «Стороне-2» все иные сведения, имеющие значение для осуществления «Стороной-2» своих прав и обязанностей по договору №М-06-036364 от 21 ноября 2011 года.

2.3. Обязательства «Стороны-2» по оплате арендных платежей по Договору №М-06-036364 от 21 ноября 2011 года возникают с даты подписания акта приема-передачи, указанного в п. 2.1. настоящего Договора.

2.4. Расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка несет «Сторона-2».

2.5. Права и обязанности в соответствии с настоящим Договором переходят к Стороне-2 с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3. Ответственность сторон

3.1. «Сторона-1» несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и гарантирует наличие и передаваемость всех уступленных «Стороне-2» прав и обязанностей.

3.2. «Сторона-1» отвечает за недействительность передаваемых по настоящему договору прав и обязанностей.

3.3. «Сторона-2» несет ответственность за ненадлежащее исполнение прав и обязанностей, переданных ему согласно п.1.1. настоящего договора.

3.4. За иное неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Заключительные положения

4.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует до полного исполнения обязательств по договору №М-06-036364 от 21 ноября 2011 года.

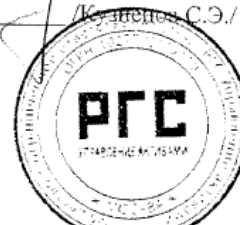
4.2. «Сторона-1» обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве уведомить Департамент земельных ресурсов г.Москвы и всех заинтересованных лиц о передаче своих прав и обязанностей по договору №М-06-036364 от 21 ноября 2011 года .

5.3. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий – для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, четвертый экземпляр - для направления в Департамент земельных ресурсов г.Москвы.

5. Адреса и реквизиты сторон:



«Сторона-1»:

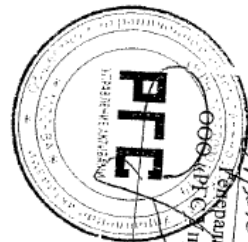
**ООО «РГС Управление активами» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Столичный»**
Место нахождения:
Российская Федерация, 121059,
г. Москва, ул. Киевская, д.7
Почтовый адрес: 121059, г. Москва, ул.
Киевская, д.7
р/с 40701810700009001882
в ОАО «РГС Банк» г. Москва
к/с 30101810800000000174
БИК 044579174
ИНН 7731191498, КПП 773001001


/Д.У. Пресс С.М./


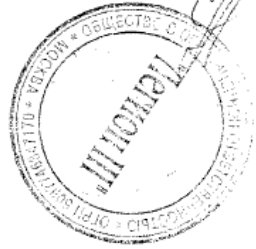
«Сторона-2»:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Легион-III»**
Место нахождения:
119017 , г. Москва, ул. Большая
Ордынка, д. 40, стр. 4
Почтовый адрес: 119017 , г. Москва,
ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4
р/с 40702810500000001349
в ОАО «РГС Банк» г. Москва
К/с 30101810800000000174
БИК 044579174
ИНН 7706630818 КПП 770601001


/Пресс С.М./




Пронин, Ивано, пронумеровано
№ 177 / 177 листак
Генеральный директор
ООО «РФС» (управление активами)
/ С.Э. Кузнецов



Учетный номер дополнительного
соглашения № М-06-036364
от «15» февраля 2017 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 21.11.2011 № М-06-036364
Адрес участка: г.Москва, ул.Обручева, вл.52, стр.3

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности бланк серии 77 АВ № 3038959, удостоверенной Чайлиным Сергеем Анатольевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Милевского Владислава Геннадьевича, 20 января 2017 года, о чем внесена запись в реестр за № 12-1-195, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора от 20.12.2016 № 33-5-196420/16 в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 17.08.2016 № 22951 «Об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008002:1004» и данными кадастра недвижимости (кадастровый паспорт земельного участка от 12.01.2017 № 77/ИСХ/17-30891) для приведения цели предоставления земельного участка в соответствие с его фактическим использованием внести в договор аренды земельного участка от 21.11.2011 № М-06-036364 (далее – Договор) следующие изменения и дополнения:

1.1. В пункте 1.1 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора слова «для целей эксплуатации административно-производственного здания» заменить словами «для целей эксплуатации здания под офисы, банковскую и страховую деятельность в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка».

1.2. Дополнить пункт 1.1 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора абзацем следующего содержания:

«Разрешенное использование Участка в соответствии с данными кадастра недвижимости (кадастровый паспорт земельного участка от 12.01.2017 № 77/ИСХ/17-30891): деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)).».

1.3. Пункты 1.3, 1.4 и 1.5 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора изложить в следующей редакции:

«1.3. Установленные в п.1.1 разрешенное использование и цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к дополнительному соглашению от «15» февраля 2017 г. к Договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено четырехэтажное нежилое здание (кадастровый номер объекта 77:06:0008002:1045) площадью 29 984 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Обручева, д.52, стр.3.».

1.4. Изложить пункт 3.6 раздела 3 «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» Договора в следующей редакции:

«3.6. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка либо его части (в случае передачи в



субаренду части земельного участка) на срок действия договора субаренды (в случае, если договором аренды ставка арендной платы установлена в размере, не превышающем 2 % от кадастровой стоимости земельного участка).».

1.5. Дополнить раздела 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора пунктом 4.8 следующего содержания:

«4.8. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.».

1.6. Дополнить раздел 6 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ» Договора пунктом 6.4.1 следующего содержания:

«6.4.1. В случае нарушения цели предоставления и (или) вида разрешенного использования Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению нарушения цели предоставления и вида разрешенного использования Участка.».

1.7. В пункте 7.3 раздела 7 «САНКЦИИ» Договора слова «не по целевому назначению» заменить словами «с нарушением цели предоставления и вида разрешенного использования.».

2. В соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 21.11.2014 № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 года» установить Арендатору размер ежегодной арендной платы согласно Приложению 2 к настоящему дополнительному соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы
Юридический адрес: 125009, г.Москва,
Газетный пер., д.1/12
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
ИНН/КПП 7705031674/770301001,
ОКПО 16412348
Расчетный счет
№ 40201810200000000179
в Отделении 1 г.Москва

Л/счет № 0307111000450284
БИК 044583001

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«БЦ Обручева»
Юридический адрес: 119017, г.Москва,
ул.Большая Ордынка, д.40, стр.4
Почтовый адрес: 119017, г.Москва,
ул.Большая Ордынка, д.40, стр.4
ИНН/КПП 7706630818/770601001
ОКПО 29306211
Расчетный счет
№ 40702810500000001349
в Публичном акционерном обществе
«Росгосстрах Банк»
К/с № 30101810945250000174
БИК 044525174
Телефоны: (495)411-70-12, (909) 959-00-94

6. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

С.Б.Смирнова

« » 20 г.

М.П.
Исп. Трефилов В.В.

От Арендатора:

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«БЦ Обручева»

Ю.В.Шпартун

« » 20 г.

4. Условия обращения взыскания на заложенное имущество

- 4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по Договору займа и (или) обязательств Залогодателем по настоящему Договору, Залогодержатель имеет право обратиться взыскание на Предмет ипотеки (любую часть Предмета ипотеки по своему усмотрению) в судебном порядке.
- 4.2. При обращении взыскания на Предмет ипотеки (его часть) в судебном порядке процедура обращения взыскания определяется в соответствии с действующим законодательством. При этом начальная продажная цена при реализации Предмета ипотеки (его части) на первых торгах (аукционе) определена в размере равном залоговой стоимости Предмета ипотеки, если иное не предусмотрено императивными нормами законодательства, действующими к моменту объявления торгов.
- 4.3. В случае, когда суммы, вырученной от продажи предмета залога, будет недостаточно для погашения обеспеченного залогом обязательства. Залогодержатель вправе, в установленном законодательством РФ порядке, начать процедуру обращения взыскания на иное имущество Залогодателя.

5. Заключительные положения

- 5.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:
 - с прекращением обеспеченного ипотекой обязательства;
 - в случае продажи с торгов предмета ипотеки;
 - при переходе права собственности на Предмет ипотеки к Залогодержателю;
 - в других случаях предусмотренных действующим законодательством.
- 5.3. Изменение и расторжение настоящего Договора возможны по общим основаниям в соответствии со ст. 450 ГК РФ и производится форме, предусмотренной для настоящего Договора.
- 5.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и закладной Стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.5. Наименования статей настоящего Договора не влияют на толкование его условий. При толковании и применении наименований статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений настоящего Договора.
- 5.6. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней об изменении своего местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре. Сторона, не выполнившая условия данного пункта, принимает на себя все негативные последствия нарушения данного обязательства (в частности, при отсутствии сообщения одной Стороны об изменении своего почтового адреса, требования и уведомления, а также иные сообщения направляются другой Стороной по последнему известному ей адресу, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится).
- 5.7. Все требования и уведомления, а также иные сообщения, направленные Сторонами друг другу в течение всего срока действия настоящего Договора, должны быть подписаны уполномоченным на подписание соответствующих документов лицом.
- 5.8. Споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут рассматриваться Сторонами путем переговоров. При не достижении договоренности, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Настоящий Договор

ДОГОВОР об ИПОТЕКЕ № 0/4

Город Москва,

Пятнадцатое мая две тысячи четырнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «МВК Альянс», ИНН 7714582220, КПП 773001001, внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 16.12.2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796967591, местонахождение: Россия, г. Москва, ул. Киевская, д.7, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице **Генерального директора Андриясовой Лауры Владимировны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» ИНН 7706630818, внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 29.08.2006 года за основным государственным регистрационным номером 5067746347170, местонахождение: Россия, г. Москва, ул. Ордынка Б.,40, стр. 4, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице **Генерального директора Сарояна Арсена Гегамовича**, действующего на основании Устава с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Залогодержатель принимает в залог, а Залогодатель передает в обеспечение исполнения своих обязательств по договору займа №1804/3-2014 от 18 апреля 2014 года (далее по тексту «Договор займа»), заключенному между Залогодержателем и Залогодателем в городе Москве, в соответствии с которым Залогодержатель предоставляет Залогодателю денежные средства на сумму 4 800 000 000 (Четыре миллиарда восемьсот миллионов) рублей 00 копеек с взиманием процентов по ставке 7,15% (Семь целых пятнадцать сотых) процентов годовых, уплачиваемых ежеквартально не позднее последнего календарного дня последнего месяца календарного квартала, начиная с даты предоставления займа, срок возврата займа 18 апреля 2030 года, принадлежащее Залогодателю следующее недвижимое имущество:

- нежилое здание, назначение: нежилое, 4-этажный, площадь 29984 кв.м, инв.№0/000019, лит 000019, адрес: г.Москва, ул.Обручева, д 52,стр.3, принадлежит Заемщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества №10102012/1 от 10.10.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.11.2012 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве сделана запись регистрации №77-77-06/025/2012-784, в удостоверение чего Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.03.2014 г. выдано свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АР № 287170 (далее именуется «Предмет ипотеки-1»);
- право аренды земельного участка площадью 15 865 (Пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят пять) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:06:0008002:1004; имеющий

адресный ориентир по адресу Москва ул.Обручева вл. 52 стр.3, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административно-производственного здания на срок до 19 августа 2060 года; принадлежит Залогодателю на основании договора №М-06-036364 от 21 ноября 2011 аренды (договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) (землеустроительное дело №060112794), заключенного с Департаментом земельных ресурсов города Москвы, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 24 января 2012 № 77-77-14/019/2011-151, а также Дополнительных соглашений: №№ М-06-036364/1 от 16 июля 2012 года ; М-06-036364/2 от 24 января 2013 года, М-06-036364 от 15.11.2013 года № М06-036364 от 20.01.2014 года (далее именуется «Предмет ипотеки-2 »)

При совместном упоминании Предмет ипотеки-1. Предмет ипотеки-2. именуется Предмет ипотеки.

1.2. По соглашению Сторон залоговая стоимость Предмета ипотеки определена Сторонами в размере 4 808 000 000 (Четыре миллиарда восемьсот восемь миллионов) рублей 00 копеек. При этом Предмет ипотеки-1 оценен в 4 696 000 000 (Четыре миллиарда шестьсот девяносто шесть миллионов) рублей 00 копеек, Предмет ипотеки-2 оценен в 112 000 000 (Сто двенадцать миллионов) рублей 00 копеек.

1.3. Предмет ипотеки - 1 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества №10102012/1 от 10.10.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.11.2012 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве сделана запись регистрации №77-77-06/025/2012-784, в удостоверение чего Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.03.2014 г. выдано свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АР № 287170

Предмет ипотеки - 2 принадлежит Залогодателю а основании договора №М-06-036364 от 21 ноября 2011 аренды (договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) (землеустроительное дело №060112794), заключенного с Департаментом земельных ресурсов города Москвы, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 24 января 2012 № 77-77-14/019/2011-151, а также Дополнительных соглашений: №№ М-06-036364/1 от 16 июля 2012 года , М-06-036364/2 от 24 января 2013 года, М-06-036364 от 15.11.2013 года № М06-036364 от 20.01.2014 года

- 1.4. Предмет ипотеки остается у Залогодателя в пользовании на весь срок действия настоящего Договора. Право залога по настоящему Договору распространяется также на здания, строения и сооружения Залогодателя, возводимые на земельных участках, переданных в залог по настоящему Договору.
- 1.5. Настоящим Договором не устанавливается общая твердая сумма требований Залогодержателя, обеспеченных данной ипотекой.
- 1.6. Залогодатель принимает на себя обязательства отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных договором займа, за любого иного должника в случае перевода долга на другое лицо.
- 1.7. Залогодатель гарантирует, что Предмет ипотеки никому не продан, не подарен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, на момент государственной

регистрации настоящего Договора ипотеки не обременен никаким из подлежащих государственной регистрации правом третьих лиц.

1.8. Права Залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке удостоверяются закладной.

1.9. Залогодатель ознакомлен и согласен со всеми условиями Договора займа.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Залогодатель обязан:

- совместно с Залогодержателем осуществить действия, предусмотренные действующим законодательством РФ, для регистрации настоящего Договора, и изменений к нему;
- не позднее даты подписания настоящего Договора предоставить Залогодержателю Выписку из единого государственного реестра прав, подтверждающую наличие принадлежащего ему на праве собственности Предмета ипотеки;
- предоставить копию протокола соответствующего органа Залогодателя об одобрении заключения настоящего Договора, заверенную подписью единоличного исполнительного органа Залогодателя и печатью;
- не допускать ухудшения Предмета ипотеки и изменения его стоимости сверх нормального износа;
- осуществлять текущий и капитальный ремонт Предмета ипотеки;
- принимать меры, установленные действующим законодательством для обеспечения сохранности Предмета ипотеки, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий;
- застраховать Предмет ипотеки на полную стоимость в страховой компании, рекомендуемой Залогодержателем, на весь срок действия настоящего Договора от рисков утраты (гибели), повреждения, хищения, а также от иных рисков, предусмотренных правилами страхования страховщика, указав в качестве первого выгодоприобретателя Залогодержателя; предоставить подлинник договора страхования, документ подтверждающий оплату по договору страхования в течение 30 (Тридцати) дней после заключения настоящего Договора.
- уведомить Залогодержателя об угрозе утраты или повреждения Предмета ипотеки;
- своевременно и в полном объеме производить оплату всех предусмотренных налогов и иных платежей, связанных с использованием Предмета ипотеки;
- заменить в 10-дневный срок Предмет ипотеки, в случае его гибели;
- по требованию Залогодержателя передать ему нотариально заверенные копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Предмет ипотеки;
- гарантировать, что на день заключения настоящего Договора Предмет ипотеки в споре и под арестом не состоит;
- гарантировать, что на день заключения настоящего Договора Предмет ипотеки -1 принадлежит ему на праве собственности, а Предмет ипотеки -2 на праве аренды, в залоге, споре и под арестом не состоит;
- в письменной форме предупредить Залогодержателя обо всех известных

- ему к моменту государственной регистрации настоящего Договора правах третьих лиц на Предмет ипотеки;
- не допускать последующей ипотеки Предмета ипотеки в отношениях с другими лицами, без письменного согласия Залогодержателя; не реконструировать, не перепланировать Предмет Ипотеки-1 без письменного согласия Залогодержателя;
 - не возводить на земельных участках строения и сооружения без письменного согласия Залогодержателя;
 - при необходимости незамедлительно осуществить все мероприятия необходимые для государственной регистрации изменений в объекте права;
 - совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности заложенного права;
 - не совершать действий, влекущих прекращение заложенного права или уменьшения его стоимости;
 - нести риск случайной гибели и случайного повреждения Предмета ипотеки;
 - Предмет ипотеки может быть отчужден Залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с письменного согласия Залогодержателя.
 - Залогодатель вправе без согласия Залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:
 - срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства;
 - имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества
 - обеспечивать представителям Залогодержателя беспрепятственный доступ к Предмету ипотеки для проведения проверки соблюдения Залогодателем условий настоящего договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.
- 2.2. Залогодатель вправе:
- пользоваться Предметом ипотеки в соответствие с его назначением;
 - с письменного согласия Залогодержателя отчуждать другому лицу (продавать, дарить, обменивать, вносить в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива и иным способом отчуждать) Предмет ипотеки.
- 2.3. Залогодержатель обязан:
- совместно с Залогодателем осуществить действия, предусмотренные действующим законодательством РФ, для регистрации настоящего Договора, и изменений к нему;
 - по требованию Залогодателя выдать ему в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Залогодержателем соответствующего письменного запроса документы о полном (частичном) исполнении обязательств по Договору займа.
- 2.4. Залогодержатель вправе:
- проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия

содержания Предмета ипотеки, для чего должен беспрепятственно допускаться на территорию по местонахождению передаваемого в залог имущества;

- передать свои права по закладной другому лицу в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета ипотеки в надлежащем состоянии;
- приобрести (оставить за собой) Предмет ипотеки в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о заложенном праве;
- самостоятельно предпринимать меры, необходимые для защиты заложенного права от нарушений со стороны третьих лиц;
- требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет ипотеки, угрожающих его утратой или повреждением;
- требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратиться с иском на Предмет ипотеки в случаях предусмотренных действующим законодательством;
- требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратиться с иском на Предмет ипотеки в случае нарушения условий настоящего Договора;
- обратиться с иском на Предмет ипотеки, для удовлетворения за счет этого имущества своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства.

3. Особые условия

- 3.1. Предмет ипотеки может быть, по соглашению Сторон заменен другим имуществом. Соглашение Сторон о замене заложенного имущества составляется в форме, предусмотренной для настоящего Договора.
- 3.2. Взаимоотношения Сторон, прямо неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.
- 3.3. Предмет ипотеки обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, в каком они будут иметь место к моменту их фактического удовлетворения, включая сумму основного долга по указанному Договору займа, причитающиеся Залогодержателю проценты за пользование займом, а также уплату Залогодержателю сумм, причитающихся ему:
 - в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;
 - в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо действующим законодательством;
 - в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет ипотеки;
 - в возмещение расходов по реализации Предмета ипотеки;
 - в возмещение других дополнительных расходов Залогодержателя.
- 3.4. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства ипотека сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обеспеченного обязательства.
- 3.5. Ипотека сохраняет свою силу в случае, если право собственности на заложенное имущество переходит к третьему лицу в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства.

4. Условия обращения взыскания на заложенное имущество

- 4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по Договору займа и (или) обязательств Залогодателем по настоящему Договору, Залогодержатель имеет право обратиться взыскание на Предмет ипотеки (любую часть Предмета ипотеки по своему усмотрению) в судебном порядке.
- 4.2. При обращении взыскания на Предмет ипотеки (его часть) в судебном порядке процедура обращения взыскания определяется в соответствии с действующим законодательством. При этом начальная продажная цена при реализации Предмета ипотеки (его части) на первых торгах (аукционе) определена в размере равном залоговой стоимости Предмета ипотеки, если иное не предусмотрено императивными нормами законодательства, действующими к моменту объявления торгов.
- 4.3. В случае, когда суммы, вырученной от продажи предмета залога, будет недостаточно для погашения обеспеченного залогом обязательства. Залогодержатель вправе, в установленном законодательством РФ порядке, начать процедуру обращения взыскания на иное имущество Залогодателя.

5. Заключительные положения

- 5.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:
 - с прекращением обеспеченного ипотекой обязательства;
 - в случае продажи с торгов предмета ипотеки;
 - при переходе права собственности на Предмет ипотеки к Залогодержателю;
 - в других случаях предусмотренных действующим законодательством.
- 5.3. Изменение и расторжение настоящего Договора возможны по общим основаниям в соответствии со ст. 450 ГК РФ и производится в форме, предусмотренной для настоящего Договора.
- 5.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и закладной Стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.5. Наименования статей настоящего Договора не влияют на толкование его условий. При толковании и применении наименований статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений настоящего Договора.
- 5.6. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней об изменении своего местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре. Сторона, не выполнившая условия данного пункта, принимает на себя все негативные последствия нарушения данного обязательства (в частности, при отсутствии сообщения одной Стороны об изменении своего почтового адреса, требования и уведомления, а также иные сообщения направляются другой Стороной по последнему известному ей адресу, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится).
- 5.7. Все требования и уведомления, а также иные сообщения, направленные Сторонами друг другу в течение всего срока действия настоящего Договора, должны быть подписаны уполномоченным на подписание соответствующих документов лицом.
- 5.8. Споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут рассматриваться Сторонами путем переговоров. При не достижении договоренности, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Настоящий Договор

составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Залогодержатель:
Общество с ограниченной ответственностью «МВК Альянс»
Местонахождение: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7
Почтовый адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7
ИНН 7714582220
Р/с 40702810300770002258 а ОАО «УРАЛСИБ» г. Москва
НИК 044525787
к/с 30101810100000000787

Залогодатель:
ООО «БЦ Обручева»
Адрес: 119017, г. Москва, ул. Ордынка Б., 40, стр. 4,
ИНН 7706630818

Р/с 40702810500000001349 в ОАО «РГС Банк»,
г. Москва
БИК 044579174
К/с 30101810800000000174

Генеральный директор

 / Андриясова Л.В.




Генеральный директор

/ Сароян А.Г.



2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

наименование объекта основных средств на дату передачи	Дата			Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (января), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоймость приобретения (догворная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	С1
	названия строителя	окончания строительства	ввода в эксплуатацию							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		29.10.2010			24 мес.	12025745,76	150 321 820,55	162 347 566,31	361	0,000000

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Содержание драгоценных или полудрагоценных материалов (металлов)	
	наименование драгоценных или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер
1	2	3

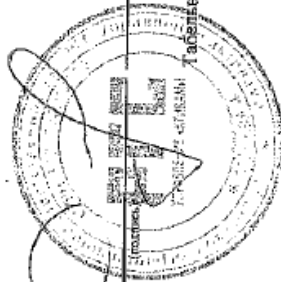
Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.		
	основного объекта	пристроенных помещений и др.	единица измерения
6	7	8	9
Общая площадь, м2	29 984,00		
Количество этажей			
Общий строительный объем, м3 в том числе подземной части, м3			
Площадь встроенных, пристроенных помещений, м2			
В том числе: материалы			

Комиссия по приему-передаче "10" октября 2012 г.
Заключение комиссии

Приложение, Технический документ
Председатель комиссии: Генеральный директор ООО "РГС Управление активами"
(должность) Кузнецов С.Э.
(подпись) [подпись]
(инициалы) [инициалы]
Члены комиссии: Зам. Генерального директора
(должность) Держбин И.В.
(подпись) [подпись]
(инициалы) [инициалы]
Генеральный директор ООО "Легнон-П"
(должность) Пресс С.М.
(подпись) [подпись]
(инициалы) [инициалы]

Объект основных средств

Сдал Генеральный директор
(должность) Кузнецов С.Э.
(подпись) [подпись]
(инициалы) [инициалы]
" 10 " октября 2012 г. [подпись]
Табличный номер [подпись]



Принял Генеральный директор
(должность) Держбин И.В.
(подпись) [подпись]
(инициалы) [инициалы]
" 10 " октября 2012 г.
По доверенности от [подпись]
(подпись) [подпись]
(инициалы) [инициалы]
Объект основных средств принят на ответственное хранение
Ин. гр. О.В. Сергеев
(подпись) [подпись]
(инициалы) [инициалы]
" 10 " октября 2012 г.
Пресс
(подпись) [подпись]
(инициалы) [инициалы]

Отметка бухгалтериях
В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено

Главный бухгалтер Сергеев О.В.
(подпись) [подпись]
(инициалы) [инициалы]

Номер документа Пресс Сергей И.
(подпись) [подпись]
(инициалы) [инициалы]
Главный бухгалтер

ООО "БЦ Обручева"		Форма по ОКУД		Код
(наименование организации)		по ОКТО		0306005
Основное производство		по ОКФ		97187712
(наименование структурного подразделения)				11 0001120
Инвентарная карточка учета объекта основных средств	Номер документа	Дата составления	Номер	амортизационной группы
	000000013	31.12.2013		паспорта (регистрационный)
				заводской
				инвентарный
Объект Нежилое здание, площадью 29 984 кв. м.		Дата		принятия к бухгалтерскому учету
(серия, тип постройки или модель, марка)				31.12.2013
				списания с бухгалтерского учета
				Счет, субсчет аналитического учета
				01.01

Место нахождения объекта основных средств: Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Организация - изготовитель: Договор купли-продажи недвижимого имущества № 10102012/1 от 10.10.2012 года (ООО "РГС Управление активами")

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи					2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету				
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего ремонта, модернизации	наименование	номер	дата					
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
								1 869 337 540,97	361

3. Переоценка

Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

4. Сведения о приемке, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств

Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5
Принятие к учету ОС № 00000000015 от 31.12.2013	Принятие к учету с вводом в эксплуатацию	Основное производство	1 869 337 540,97	Сароян Арсен Гегамович

Справочно: Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

Унифицированная форма № ОС-3
Утверждена Постановлением Госкомстата от 21.01.2003 № 7

Заказчик	ООО "БЦ Обручева"	Форма по ОКУД	03
		по ОКПО	971
(наименование организации)			
Здание нежилое: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3			
(наименование структурного подразделения)			
Исполнитель работ	ООО "Светлорай" Договор № 1001 от 15.07.2013 года	46:	по ОКПО
	ООО "ЮниПром" Договор № 0113 от 09.01.2013 года	10:	по ОКПО
	ООО "ПромМонтаж" Договор № 12/1 от 20.01.2013 года	62:	по ОКПО
	ООО "ДокаЭстет" Договор № 1 от 20.02.2013 года	91:	по ОКПО
	ООО "Монт-Энерго" Договор № 013/13 от 15.02.2013 года, Договор № 010/13 от 11.01.2013 года	92:	по ОКПО
	ЗАО "Компания ИФ-Сервис" Договор № 512125 от 02.11.2012 года	47:	по ОКПО
	ОАО "МОС ОТИС" Договор № Е2Х1-2044/2049 от май 2013 года	26:	по ОКПО
	ООО "Каскад-Интерграция" Договор № 1/12 от 05.06.2012 года	63:	по ОКПО
	ООО "Каскад-Энергосеть" Договор № КЭ 517 от 13.06.2012 года	75:	по ОКПО

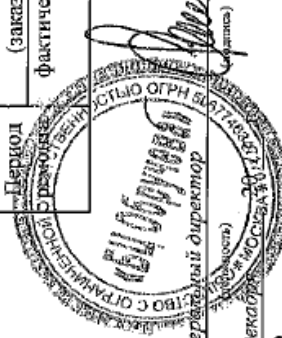
(наименование организации (структурного подразделения))

Номер документа	Дата составления
1	31.12.2013

АКТ

о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств

Договор (заказ)	номер	дата	по договору	с	05.12
			(заказу)	по	31.12
			фактический	с	05.12
				по	31.12



УТВЕРЖДАЮ

Руководитель Генеральный директор

« 31 » декабря 2013 года

Саргян
(подпись)

1. Сведения о состоянии объектов основных средств на момент передачи в ремонт, на реконструкцию, модернизацию

№ по порядку	Объект основных средств	Номер		Восстановительная (остаточная) стоимость, руб.	Факти
		инвентарный	паспорта		
1	2	3	4	5	6
1	Нежилое здание	000000013	45-293-002-000049800	1 810 000 000,00	сп

2. Сведения о затратах, связанных с ремонтом, реконструкцией, модернизацией объектов основных средств

№ по	Объект основных средств	Вид работы	Затраты на демонтаж,	Стоимость выполненного объема работ, руб.	При
				по договору (заказу)	фактическая

Оборотная сторона формы № ОС-3

Заключение комиссии: _____
 Предусмотренные работы договором (заказом) выполнены _____
 полностью _____
 не полностью _____
 (указать, что именно не выполнено)

По окончании работ _____ объект прошёл испытания и сдан в эксплуатацию. Изменения в характеристике объекта, вызванные иными капитальным ремонтом, реконструкцией, модернизацией: _____ объект пригоден для эксплуатации его по назначению, а именно предоставление собственного недвижимого имущества в аренду _____

Председатель комиссии _____ Сароян А.Г. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____ Сароян А.Г. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ Громова М.Ю. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Объект основных средств _____
 Сдан _____ Сароян А.Г. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи) " 31 " декабря 20 13 г.

М.П. _____

Принят _____ Сароян А.Г. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи) " 31 " декабря 20 13 г.

М.П. _____

Главный бухгалтер _____ Громова М.Ю. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)



АКТ № 1
 приемки законченного строительством (ремонтно-строительные работы) объекта

“ 31 ” декабря 2013 год

Организация ООО «БЦ Обручева» (далее Общество) Дата составления

<u>31</u>	<u>12</u>	<u>2013</u>
<u>97187712</u>		

 по ОКПО

1. Во исполнение Решения «о проведении необходимых, работы по доведению объекта до состояния пригодного для эксплуатации его по назначению, а именно предоставление собственного недвижимого имущества в аренду», осуществлены ремонтно-строительные работы.
2. В ремонтно-строительных работах принимали участие:
 - работы по устройству благоустройства и разбору металлоконструкций: ООО «Сватстрой», 125363, г. Москва, ул. Новопоселковская, д. 11 ИНН/КПП 7709215640/774501001, р/сч., 40702810300190001974, к/сч., 30101810300000000600, в ОАО «Московский Индустриальный банк» г. Москва, БИК 044525600, тел.: 8 (495) 956-20-75;
 - изготовление и монтаж лестничных ограждений, пандусов, поручней: ООО «ЮниПром», 125481, г. Москва, ул. Свободы, д. 103, стр. 10, ИНН/КПП 7733765518/773301001, р/сч., 40702810200130730000, к/сч., 30101810500000000161 в КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО) г. Москва, БИК 044585161 (Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СД-7733765518-29062011-0307-1 от 29.06.2011 года),
 - внутренние ремонтные работы, устройство дренажных щебеночных слоев толщиной 0,4 м: ООО «ПромМонтаж», 121352, г. Москва, ул. Славянский бул., д. 9, корп., б. ИНН/КПП 7731420236/773101001, р/сч., 407028101000000008202, к/сч., 30101810300000000797 в ОАО КБ «МАСТ-Банк» г. Москва, БИК 044579797.
 - изготовление и установка оконных конструкций: ООО «Дока Эстет», 105318, г. Москва, ул. Зверинецкая, д. 12, ИНН/КПП 7719779727/771901001, р/сч., 4070281061900000004592, к/сч., 30101810800000000174, в ОАО «РГС-Банк» г. Москва, БИК 044579174.
 - комплекс работ по присоединению систем теплоснабжения: ООО «Монт-Энерго», 115201, г. Москва, ул. Котляковская, д. 8, ИНН/КПП 7724795756/772401001, р/сч., 40702810000000103741 в ООО КБ «Банк Расчеты и Сбережений», к/сч., 301018108000000000828, БИК 044579828.
 - работы по обследованию и ремонту внутренних инженерных систем: ЗАО «Компания ИФ-Сервис», 105264, г. Москва ул. 9-я Парковая, д. 39, ИНН/КПП 7720204113/771901001, р/сч., 40702810438340101254 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва, к/сч., 301018104000000000225, БИК 044525225, тел.: 8 (495) 913-80-39.
 - монтаж и пусконаладка лифтового оборудования: ОАО «МОС ОТИС», 105118, г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21. ИНН/КПП 7728054220/774850001, р/сч., 40702810680050003598 в ЗАО КБ «Ситибанк», к/сч., 301018103000000000202, БИК 044525202, тел.: 8 (495) 974-24-39, 363-55-18.
 - создание автоматизированной информационно-измерительной системы коммерческого учета электроэнергии: ООО «Каскад-Интеграция», 248017, г. Калуга, ул. Московская, д. 302, ИНН/КПП 4028047599/402801001, р/сч., 40702810100010001881 в ф-ле АКБ «Фора-Банк» в г. Калуга, к/сч., 301018100000000000770.
 - комплекс мероприятий по осуществлению технологического присоединения энергопринимающих устройств (электроустановок): ООО «Каскад-Энергосеть», 248017, г. Калуга, ул. Московская, д. 302, ИНН/КПП 4028033476/402801001, р/сч., 40702810500010000437 в ф-ле АКБ «Фора-Банк» в г. Калуга, к/сч., 301018100000000000770.

Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:

Начало работ: июнь 2012 года

Окончание работ: декабрь 2013 года

Объект основных средств: нежилое (административное) здание расположенное по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр 3, имеет следующие основные показатели мощности, производительности., производственной площади, протяженности, вместимости, объему, пропускной способности, провозной способности, число рабочих мест и т.п.

Показатель (мощность, производительность и т.п.)	Единица измерения	По проекту		Фактически	
		общая с учетом ранее принятых	в том числе пускового комплекса или очереди	общая с учетом ранее принятых	в том числе пускового комплекса или очереди
1	2	3	4	5	6
Длина по фасаду	м	125	-	125	-
Длина по торцу	м	54	-	54	-
Этажность	этаж	4	-	4	-
Общая площадь здания	м ²	29 984,00	-	29 984,00	-

10. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты пользователями – городскими эксплуатационными организациями.

11. Работы по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных дорог к зданию, тротуаров должны быть выполнены

Работы	Единица измерения	Объем работ	Срок выполнения
1	2	3	4
Строительство местного въезда/выезда	-	-	31.05.2015 г.

12. Стоимость объекта

Один миллиард восемьсот шестьдесят девять миллионов двести тысяч
 Всего семьсот сорок два (1 869 200 742,23) руб. 23 коп.

в том числе:

стоимость здания Один миллиард восемьсот десять миллионов (1 810 000 000,00) руб. 00 коп.

стоимость строительно-монтажных работ Двадцать восемь миллионов восемьсот сорок четыре тысячи четыреста шестьдесят семь (28 844 467,77) руб. 77 коп.

проценты за пользование заемными средствами Двадцать пять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч пятьсот семьдесят пять (25 999 575,78) руб. 78 коп.

Прочие работы/услуги (аренда земли, охранные услуги, электроэнергия и т.п.) Четыре миллиона триста пятьдесят шесть тысяч шестьсот девяносто восемь (4 356 698,68) руб. 68 коп.

13. Стоимость принимаемых основных фондов
 в том числе: Один миллиард восемьсот шестьдесят девять миллионов двести тысяч семьсот сорок два (1 869 200 742,23) руб. 23 коп.

стоимость здания Один миллиард восемьсот десять миллионов (1 810 000 000,00) руб. 00 коп.

стоимость строительно-монтажных работ	Двадцать восемь миллионов восемьсот четыреста сорок четыре тысячи четыреста шестьдесят семь (28 844 467,77)	руб. <u>77</u> коп.
проценты за пользование заемными средствами	Двадцать пять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч пятьсот семьдесят пять (25 999 575,78)	руб. <u>78</u> коп.
Прочие работы/услуги (аренда земли, охранные услуги, электроэнергия и т.п.)	Четыре миллиона триста пятьдесят шесть тысяч шестьсот девяносто восемь (4 356 698,68)	руб. <u>68</u> коп.
13. Стоимость принимаемых основных фондов	Один миллиард восемьсот шестьдесят девять миллионов двести тысяч семьсот сорок два (1 869 200 742,23)	руб. <u>23</u> коп.

Объект сдал	Генеральный директор (должность)	 (подпись)	Сароян А.Г. (расшифровка подписи)
Объект принял	Генеральный директор (должность)	 (подпись)	Сароян А.Г. (расшифровка подписи)



**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

№К/АР-ОБ/12 от «01» февраля 2017 года

между

ИП Саркисян Геворг Геворгович

и

ООО «БЦ Обручева»

0000

г. Москва

исправного состояния элементов Здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств, проводимых Арендодателем в соответствии с Актом разграничения ответственности Сторон по инженерным системам Здания (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2. Предмет Договора

2.1. Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды на Срок аренды, установленный настоящим Договором, а Арендатор обязуется принять Объект аренды, осуществлять пользование и уплачивать Арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. По настоящему Договору Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью **43,90м²** (Согласно Экспликация, выданной Бюро Технической Инвентаризации), точные границы которых установлены Сторонами при подписании настоящего Договора и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору красными линиями, в том числе:

Объект аренды:	
3 этаж, комнаты №52, площадью	30,7м ²
3 этаж, комнаты №53, площадью	13,2 м ²
Всего общая площадь Объекта аренды:	43,90м²

2.3. Здание и Объект аренды характеризуется следующими показателями:

На момент подписания настоящего Договора площадь Объекта аренды с внутренней отделкой.

-В Здании произведена отделка входной группы, лифтовых холлов.

Система вентиляции Здания - приточно-вытяжная с охлаждением подаваемого воздуха в летний период и подогревом в зимний период;

Холодоснабжение в Здании - осуществляется в летнее время от жидкостных холодильных машин с воздушным охлаждением (чиллеров) с температурой на выходе 7–12 °С. Регулировка режима производится в соответствии с температурой окружающей среды;

Электроснабжение Здания - II-я категория безопасности электроснабжения.

Потребителями I-й категории являются системы пожаротушения, противодымной вентиляции, системы оповещения, охранно-пожарная сигнализация, серверное оборудование, ИТП, аварийное и эвакуационное освещение. Средняя удельная мощность по объекту составляет 80 Вт на 1 кв.м. офисной площади.

Пожарная безопасность - в Здании установлена система автоматической пожарной сигнализации и оповещения, система автоматического водяного пожаротушения, система пожарного водопровода, система дымоудаления.

Система отопления - двухтрубная с нижней разводкой магистральных сетей, радиаторы фирмы «Kermi», температурный режим регулируется при помощи терморегуляторов, установленных на приборах отопления.

- Организация доступа к услугам телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) осуществляется в соответствии с п. 15.5 настоящего Договора;

2.4. Назначение Объекта аренды является использование его для целей хозяйственной деятельности Арендатора.

принятии. Арендатор в течение 24 часов с момента принятия Акта осмотра обязан передать Арендодателю свои обоснованные возражения или направить в адрес Арендодателя уведомление в письменной форме о сроках устранения неисправностей (недостатков) объекта аренды, изложенных в Акте осмотра. В случае непоступления в указанный срок от Арендатора ни обоснованных возражений, ни уведомления о готовности устранить выявленные и указанные в Акте осмотра неисправности на Объекте аренды, Арендодатель вправе самостоятельно устранить недостатки Объекта аренды и взыскать с Арендатора понесенные расходы.

Наличие произведенных и согласованных Арендодателем в течение срока действия настоящего Договора Улучшений не может являться основанием для их устранения силами или за счет Арендатора в целях приведения Объекта аренды в исправное состояние, если иное не было определено Арендодателем на этапе согласования таких Улучшений.

В целях определения состояния объекта аренды на момент возврата, Стороны устанавливают:

Все инженерные системы и коммуникации, имеющиеся на Объекте аренды или инженерное, в том числе противопожарное оборудование Здания, к которому Арендатором выполнено подключение или присоединение, на момент возврата Объекта аренды должно находиться в работоспособном состоянии.

В случае выявления дефектов (нарушений, недостатков) Объекта аренды, которые не были оговорены Сторонами при подписании Акта приема-передачи от Арендодателя Арендатору, устранение таких дефектов (нарушений, недостатков) Объекта аренды до момента возврата возлагается на Арендатора.

4.4. Право собственности на произведенные Арендатором Улучшения, включая ремонтные(отделочные) работы в отношении Объекта аренды, произведенные Арендатором переходит к Арендодателю в момент прекращения действия настоящего Договора, и затраты на производство этих Улучшений Арендатору не компенсируются. Улучшения объекта аренды признаются отделимыми, если они отделяются от имущества без вреда для его назначения. Отделимые Улучшения являются собственностью Арендатора.

5. Арендная плата

5.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется в течение Срока аренды выплачивать Арендодателю за владение и пользование Объектом аренды Арендную плату, состоящую из постоянной и переменной составляющей.

5.2.Постоянная составляющая Арендной платы, за пользование Объектом аренды, которая включает в себя расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги по Зданию, устанавливается Сторонами в рублях в сумме **6000,00(Шесть тысяч) рублей 00 копеек за 1 м² Объекта аренды в год, включая НДС в размере 915,25(Девятьсот пятнадцать) рублей 25 копеек;**

5.3. Переменная составляющая Арендной платы представляет собой фактические расходы Арендодателя по оплате электроэнергии, потребленной Арендатором на Объекте аренды, рассчитываемой на основании показаний счетчика(ов), установленного(ых) на Объекте аренды.

Переменная составляющая подлежит уплате Арендатором ежемесячно в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего(их) счета(ов) от Арендодателя.

5.3.1. Расчет переменной составляющей арендной платы за текущий месяц производится по нерегулируемым тарифам соответствующего поставщика услуг, установленным за соответствующий предыдущий месяц.

5.4. Сумма Арендной платы, указанная в п. 5.2 настоящего Договора, в период действия Договора окончательная и может быть изменена только по соглашению Сторон.

6. Порядок расчетов

освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем (если только неисполнение обязанности по уведомлению не вызвано действием таких обстоятельств).

11.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты, принятые уполномоченными государственными органами и/или организациями препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору.

11.4. Если такие обстоятельства непреодолимой силы длятся более одного месяца, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора. В любом случае через 3 (три) месяца после наступления обстоятельств непреодолимой силы после уведомления Стороны, для которой наступили форс-мажорные обстоятельства, любая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор путем письменного уведомления другой Стороны.

11.5. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы, в результате которых Арендатор не может пользоваться Помещениями в соответствии с Разрешенным Использованием в течение более 5 дней после наступления указанных обстоятельств, начиная с 6-ого дня истечение арендной платы прекращается при условии соблюдения Арендатором требований пункта 11.2 Договора.

12. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до **31 октября 2017 года включительно**.

2.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами досрочно, по основаниям и в соответствии с процедурой установленными разделом 13 настоящего Договора.

2.3. При заключении Арендодателем Договора на доверительное управление Зданием, настоящий Договор продолжает свое действие на прежних условиях. При этом в Договоре доверительного управления Арендодатель обязуется зафиксировать положения, гарантирующие сохранение арендных отношений, закрепленных настоящим Договором на прежних условиях.

2.4. В случае смены собственника Здания и/или Объекта аренды Арендодатель уведомляет

13.6.4. нарушения Арендатором условий п.9.29.

13.7. Каждая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор без наличия вины противоположной Стороны, известив об этом последнюю за 3(три) месяца до предполагаемой даты расторжения.

14. Порядок разрешения споров

14.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

14.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

15. Дополнительные условия и заключительные положения

15.1. Конфиденциальность.

15.1.1. Взаимодействие Сторон осуществляется в условиях конфиденциальности.

15.1.2. Под конфиденциальностью отношений Стороны понимают следующее: обязанность Сторон не разглашать, даже после прекращения настоящего Договора, любую информацию, полученную от другой Стороны по настоящему Договору или в связи с его исполнением (в том числе условия настоящего Договора), за исключением случаев, когда разглашение такой информации необходимо по законодательству РФ.

15.1.3. Стороны обязуются использовать полученную друг от друга информацию исключительно для целей исполнения настоящего Договора.

15.1.4. Нарушения условий конфиденциальности позволяет любой из Сторон требовать от другой Стороны возмещения понесенных ею убытков в соответствии с действующим законодательством РФ.

15.2. Уведомления.

15.2.1. Все уведомления, которые требуются по настоящему Договору:

вручаются лично указанным в настоящем Договоре лицам под расписку о получении:

арендодатель: ООО «БЦ Обручева»
адрес: г. Москва ул. Обручева, д. 52, стр. 3, этаж 1.
контакт: Генерального директора
тел.: +7 495 411 70 34
факс:

арендатор: ИП Саркисян Геворг Геворгович
адрес: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3, этаж 3.
контакт: Индивидуального предпринимателя
тел.:
факс:

направляются предварительно оплаченным заказным письмом с уведомлением о получении по адресам, указанным в настоящем Договоре.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

№ К/АР – ОБ/6-1 от «01» марта 2016 года

между

ООО «ЛегионКом»

и

ООО «БЦ Обручева»

«...»

г. Москва

представляющие собой часть Здания, точные границы которых установлены Сторонами при подписании настоящего Договора и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору красными линиями, в том числе:

Объект аренды:	
I этаж, часть комнаты №29, площадью	16,97м ²
Всего общая площадь Объекта аренды:	16,97м²

Помимо вышеуказанных характеристик Здание и Объект аренды характеризуется следующими показателями:

-В Здании произведена отделка входной группы, лифтовых холлов и санузлов 1-го этажа.

Система вентиляции Здания - приточно-вытяжная с охлаждением подаваемого воздуха в летний период и подогревом в зимний период;

Холодоснабжение в Здании - осуществляется в летнее время от жидкостных холодильных машин с воздушным охлаждением (чиллеров) с температурой на выходе 7-12 °С. Регулировка режима производится в соответствии с температурой окружающей среды;

Электроснабжение Здания - II-я категория безопасности электроснабжения.

Потребителями I-й категории являются системы пожаротушения, противодымной вентиляции, системы оповещения, охранно-пожарная сигнализация, серверное оборудование, ИТП, аварийное и эвакуационное освещение. Средняя удельная мощность по объекту составляет 80 – 100Вт на 1 кв.м. офисной площади.

Пожарная безопасность - в Здании установлена система автоматической пожарной сигнализации и оповещения, система автоматического водяного пожаротушения, система пожарного водопровода, система дымоудаления.

Система отопления - двухтрубная с нижней разводкой магистральных сетей, радиаторы фирмы «Kermi», температурный режим регулируется при помощи терморегуляторов, установленных на приборах отопления.

- Санузлы общего пользования – с отделкой;
- Организация доступа к услугам телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) осуществляется в соответствии с п. 12.5 настоящего Договора;

2.3. Объект аренды, являясь составной частью Здания, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается документами, указанными в п. 1.4 настоящего Договора.

2.4. Назначением Объекта аренды является использование для размещения оборудования.

2.5. Арендодатель обязуется, передать Арендатору Объект аренды 01 марта 2016 года, а Арендатор обязуется принять Объект аренды в указанный срок и в состоянии, обусловленном настоящим Договором.

О передаче Объекта аренды Сторонами должен быть составлен и подписан Акт приема-передачи Объекта аренды.

3. Срок аренды

3.1. Срок аренды – это период, на который по настоящему Договору Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование Объект аренды.

3.2. Срок аренды по настоящему Договору начинает исчисляться со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды от Арендодателя Арендатору и прекращается в момент окончания срока действия настоящего Договора.

3.3. Настоящим Договором Стороны устанавливают, что по истечении Срока аренды Арендатор, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей, имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных для всех контрагентов условиях.

4. Арендная плата

4.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется в течение Срока аренды выплачивать Арендодателю за пользование Объектом аренды арендную плату.

4.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, устанавливается Сторонами в рублях, в сумме: 7 140, 65 (Семь тысяч сто сорок рублей) 65 копеек за весь Объект аренды в месяц, включая НДС.

В арендную плату включена плата за эксплуатационные услуги, указанные в п. 6.4. настоящего Договора, а также расходы по оплате электроэнергии на Объекте аренды.

4.3. Сумма Общей арендной платы за пользование Объектом аренды из расчета размера Объекта аренды, установленного в п. 2.2 настоящего Договора составляет 85 687,80 (Восемьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят семь) рублей 80 копеек в год, включая НДС.

5. Порядок расчетов

5.1. Расчетным периодом по настоящему Договору Стороны определили период времени, равный одному календарному месяцу. Начисления и оплата арендной платы производятся ежемесячно и рассчитываются:

- Если Расчетный период начинается не с первого числа календарного месяца, начисления за первый месяц Расчетного периода рассчитываются по формуле:

Сумма Арендной платы в п. 4.2.	x	Количество календарных дней в неполном месяце первого расчетного периода, исчисляемое со дня подписания Акта приема-передачи Объекта аренды в аренду до последнего календарного дня неполного месяца
Количество календарных дней неполного месяца		

- Начисления и оплата за каждый последующий Расчетный период (полный календарный месяц) определяются в соответствии с п.4.2.
- Если срок аренды истекает ранее последнего дня календарного месяца, то неполный месяц расчетного периода определяется по формуле:

Сумма Арендной платы в п. 4.2.	x	Количество календарных дней в неполном месяце расчетного периода, исчисляемое со дня начала неполного месяца по день подписания Акта возврата Объекта аренды Арендодателю
Количество календарных дней неполного месяца		

5.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды Арендатор обязуется уплатить Арендную плату за период с даты подписания Акта приема-передачи Объекта аренды до последнего дня первого расчетного периода, путем перечисления авансового платежа на расчетный банковский счет Арендодателя.

Неустойки должны быть уплачены в течение 7 (семи) календарных дней со дня поступления требования об их оплате.

8.11. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, военных действий, нормативных актов принятых государственными структурами или же любых других событий, на которые они не могут воздействовать. Надлежащим подтверждением наличия форс-мажорных обстоятельств и их продолжительности для Сторон является справка, выдаваемая компетентным государственным органом и/или организацией.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до «31» января 2017 года включительно.

Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, в судебном порядке, либо на основании пунктов 10.3-10.4 настоящего Договора.

9.2. При заключении Арендодателем Договора на доверительное управление Зданием настоящий Договор продолжает свое действие на прежних условиях. При этом в Договоре доверительного управления Арендодатель обязуется зафиксировать положения, гарантирующие сохранение арендных отношений, закрепленных настоящим Договором, на прежних условиях.

9.3. В случае смены Собственника Здания и/или Объекта аренды Арендодатель уведомляет об этом Арендатора не позднее 10 (Десять) дней после такой смены. Все условия настоящего Договора действуют для новой Стороны в неизменном виде и являются обязательными для соблюдения.

10. Порядок изменения и расторжения настоящего Договора

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они совершены в той же форме, что и настоящий Договор, и подписаны полномочными представителями обеих Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, при условии соблюдения положений настоящего пункта, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. Арендатор обязан надлежащим образом уведомить Арендодателя не позднее, чем за 3 (Три) месяца до окончания Срока аренды, об отказе либо использовании своего преимущественного права заключить новый договор аренды на новый срок, в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора.

10.3. Расторжение настоящего Договора по инициативе одной из Сторон по основаниям, предусмотренным пунктами 1 – 4 статьи 619 и пунктами 1 – 4 статьи 620 ГК РФ, возможно только при условии направления инициативной Стороной другой Стороне требования об устранении нарушений, которые могут явиться основанием расторжения настоящего Договора. В случае если указанные нарушения не будут устранены Стороной, получившей требование, в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения требования, другая Сторона будет вправе обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора.

10.4. В случае нарушения Арендатором более 2-х раз порядка оплаты арендной платы, предусмотренного пунктами 5.2 – 5.6 настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление, после чего по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня отправления Арендатору такого уведомления, Арендодатель будет вправе обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора.

10.4.1. В случае нарушения срока выплаты Арендатором полной арендной платы и НДС по арендной плате за любой из расчетных периодов более чем на 1 (Один) месяц от срока, предусмотренного настоящим Договором, Арендодатель в праве в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, и расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном настоящим пунктом.

**Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды нежилых помещений
№ К/АР-ОБ/6-1 от «01» марта 2016года**

г. Москва

«30» января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛегионКом», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гегенава Сергея Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору № К/АР-ОБ/6-1 от 01.03.2016 года о нижеследующем:

1. Стороны совместно приняли решение пролонгировать действие Договора на период с 01.02.2017 года по 31.12.2017 года включительно, в связи с чем, приняли решение изложить п.9.1. Договора в следующей редакции:

«9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до **31 декабря 2017 года включительно**.

Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, в судебном порядке, либо на основании пунктов 10.3-10.4 настоящего Договора.»

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/6-1 от 01.03.2016 года.

3. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Генеральный директор

Шпартун Ю. В.



Арендатор:

ООО «ЛегионКом»

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3

ИНН 7706305286 КПП 770601001

р/с 40702810400000000725

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Генеральный директор

Гегенава С. В.



**Дополнительное соглашение №2
к Договору аренды нежилых помещений
№ К/АР-ОБ/6-1 от «01» марта 2016года**

г. Москва

«20» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЛегионКом», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гегенавы Сергея Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору № К/АР-ОБ/6-1 от 01.03.2016 года о нижеследующем:

1. Стороны совместно приняли решение пролонгировать действие Договора на период с 01.01.2018 года по 30 ноября 2018 года включительно, в связи с чем, приняли решение изложить п.9.1. Договора в следующей редакции:

«9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до **30 ноября 2018 года включительно.**

Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, в судебном порядке, либо на основании пунктов 10.3 – 10.4 настоящего Договора.».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/6-1 от 01.03.2016 года.

3. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Адрес: 119017, г. Москва, ул.Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
к/с 30101810945250000174
БИК 044525174

Генеральный директор

Шпартун Юрий



Арендатор:

ООО «ЛегионКом»

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3

ИНН 7706305286 КПП 770601001

р/с 40702810400000000725
в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174
БИК 044525174

Генеральный директор



м.п.

**Дополнительное соглашение № 3
к Договору аренды нежилых помещений
№ К/АР-ОБ/6-1 от «01» марта 2016года**

г. Москва

«20» февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛегионКом», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Лопатина Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору № К/АР-ОБ/6-1 от 01.03.2016 года о нижеследующем:

1. Стороны, руководствуясь п. 1 ст. 450 ГК РФ, а также п. 10.1. Договора, по обоюдному согласию приняли решение внести изменения в п. 4.2. Договора и принять его в следующей редакции, а именно:

«4.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, устанавливается Сторонами в рублях, в сумме: **8 568,83 (Восемь тысяч пятьсот шестьдесят восемь рублей) 83 копейки** за весь Объект аренды в месяц, включая НДС.

В арендную плату включена плата за эксплуатационные услуги, указанные в п. 6.4. настоящего Договора, а также расходы по оплате электроэнергии на Объекте аренды.»

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с «01» марта 2018года и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/6-1 от 01.03.2016 года.

3. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
к/с 30101810945250000174
БИК 044525174

Генеральный директор

Шпартун Ю. В.



Арендатор:

ООО «ЛегионКом»

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3

ИНН 7706305286 КПП 770601001

р/с 40702810400000000725
в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Генеральный директор

Лопатин А.А.



**Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды нежилых помещений
№ К/АР-ОБ/12 от «01» февраля 2017 года**

г. Москва

«28» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Саркисян Геворк Геворкович**, паспорт 45 15 № 253667, выдан 10.09.2015 года Отделением УФМС России по гор. Москве по району Рязанский, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, дом 22, корп. 3, кв. 98, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за основным государственным регистрационным номером № 316774600289160 (бланк свидетельства серии 77 №017804802), именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору № К/АР-ОБ/12 от 01.02.2017 года о нижеследующем:

1. Стороны совместно приняли решение пролонгировать действие Договора на период с 01.01.2018 года по 30 ноября 2018 года включительно, в связи с чем, приняли решение изложить п.12.1. Договора в следующей редакции:

«12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до **30 ноября 2018 года включительно**».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/12 от 01.02.2017 года.

3. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Генеральный директор

Шпартун Ю. В.



Арендатор:

ИП Саркисян Г.Г.

Адрес: г. Москва, ул. Михайлова, дом 22, корп. 3, кв. 98

ИНН 7706305286 КПП 770601001

р/с 40702810400000000725

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Индивидуальный предприниматель

Саркисян Г.Г.



**Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды нежилых помещений
№ К/АР-ОБ/12 от «01» февраля 2017 года**

г. Москва

«12» февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саркисян Геворк Геворкович, паспорт 45 15 № 253667, выдан 10.09.2015 года Отделением УФМС России по гор. Москве по району Рязанский, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, дом 22, корп. 3, кв. 98, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за основным государственным регистрационным номером № 316774600289160 (бланк свидетельства серии 77 №017804802), именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору № К/АР-ОБ/12 от 01.02.2017 года о нижеследующем:

1. Стороны, руководствуясь п. 1 ст. 450 ГК РФ, а также п. 13.1. Договора, совместно приняли решение изложить п.5.2. Договора в следующей редакции:

«5.2. Постоянная составляющая арендной платы, за пользование Объектом аренды, которая включает в себя расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги по Зданию, устанавливается Сторонами в рублях в сумме 7200 (семь тысяч двести рублей) 00 копеек за 1 кв.м. Объекта аренды в год, включая НДС в размере 1 098,31(Одна тысяча девяносто восемь) рублей 31 копейка».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с «01» марта 2018 года и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/12 от 01.02.2017 года.

3. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Адрес: 119017, г. Москва, ул.Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Генеральный директор

Шпартун Ю. В.

Арендатор:

ИП Саркисян Г.Г.

Адрес: г. Москва, ул. Михайлова, дом 22, корп. 3, кв. 98

ИНН 7706305286 КПП 770601001

р/с 40702810400000000725

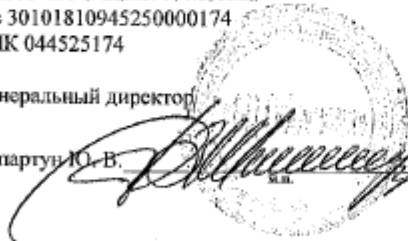
в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Индивидуальный предприниматель

Саркисян Г.Г.



11/23/2015

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

№К/АР-ОБ/8 от «23» ноября 2015 года

между

ООО «БЦ Обручева»

и

ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»

г. Москва

г. Москва

23 ноября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА» (ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»)** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Мацко Дины Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – **Договор**) о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей толкования положений, определенных в настоящем Договоре, а также документов, составленных Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, термины и определения используются в общепринятых значениях, за исключением приведенных ниже:

1.1. Здание – нежилое здание площадью 29 984,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3. Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0008002:1045

1.2. Объект аренды – переданные по настоящему Договору в аренду нежилые помещения, являющиеся составной, неделимой частью Здания, предназначенные для пользования Арендатора с целью, определенной настоящим Договором.

1.3. Площади общего пользования – все помещения Здания, предназначенные для общего пользования всех Арендаторов, в том числе: входная группа, холлы, коридоры, фойе, лестницы и лестничные площадки, лифты, транспортные платформы, санитарные помещения (расположенные на Площадах общего пользования), а также вспомогательные помещения, имеющие техническое назначение, такие как: вентиляционные камеры и шахты, лифтовые шахты, электрощитовые и тому подобное. Площади общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатора и Арендодателя, а также всех лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные сотрудники Арендодателя и представители Организации эксплуатирующей Здание. Помещения, входящие в состав Площадей общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению.

1.4. Собственником всего Здания является Арендодатель, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк свидетельства серии 77 АР 287170), выданным «11» марта 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2012 года сделана Запись регистрации № 77-77-06/025/2012-784.

1.5. Капитальный ремонт – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по Зданию с целью устранения физического и морального износа его конструкций и систем инженерного оборудования и поддержания эксплуатационных показателей Здания и его функционального назначения.

1.6. Ремонт Объекта аренды - согласованные с Арендодателем работы по ремонту Объекта аренды, включающие проведение отделочных работ, а также текущий ремонт, в том числе, но не ограничиваясь, установку перегородок, сантехники, разводку инженерных систем и т.д., выполняемые с целью дальнейшего надлежащего использования Объекта аренды.

1.7. Эксплуатация (Техническое обслуживание) Здания – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов Здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств, проводимых Арендодателем в соответствии с Актом разграничения ответственности по техническим системам.

2. Предмет Договора

2.1. Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды на Срок

аренды, установленный Договором, а Арендатор обязуется принять Объект аренды, осуществлять пользование и уплачивать Арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. По настоящему Договору Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью **15,9 м²** (Согласно Экспликации, выданной Бюро по Технической Инвентаризации), точные границы которых установлены Сторонами при подписании настоящего Договора и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору красными линиями, в том числе:

Этаж	Номер комнаты	Площадь, м ²
Подвал	74	15,9 м ²
Итого общая площадь Объекта аренды: 15,9 м²		

2.3. Собственником всего Здания является Арендодатель, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк свидетельства серии 77 АР 287170), выданным «11» марта 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2012 года сделана Запись регистрации № 77-77-06/025/2012-784.

2.4. Здание и Объект аренды характеризуется следующими показателями:

Площадь Объекта аренды без внутренней отделки.

В Здании произведена отделка входной группы и лифтовых холлов на 1-м и 2-м этажах;

Система вентиляции Здания - приточно-вытяжная с охлаждением подаваемого воздуха в летний период и подогревом в зимний период;

Холодоснабжение в Здании - осуществляется в летнее время от жидкостных холодильных машин с воздушным охлаждением (чиллеров) с температурой на выходе/входе 7–12 °С. Регулировка режима производится в соответствии с температурой окружающей среды;

Электроснабжение Здания - II-я категория безопасности электроснабжения.

Потребителями I-й категории являются системы пожаротушения, противодымной вентиляции, системы оповещения, охранно-пожарная сигнализация, серверное оборудование, ИТП, аварийное и эвакуационное освещение. Средняя удельная мощность по объекту составляет 80 – 100Вт на 1 кв.м. офисной площади.

Пожарная безопасность - в Здании установлена система автоматической пожарной сигнализации и оповещения, система автоматического водяного пожаротушения, система пожарного водопровода.

Система отопления - двухтрубная с нижней разводкой магистральных сетей, радиаторы фирмы «Kermi», температурный режим регулируется при помощи терморегуляторов, устанавливаемых на приборах отопления.

На площади Объекта аренды предусмотрена возможность подключения инженерных систем к вертикальным стоякам инженерных систем Здания.

- Организация доступа к услугам телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) осуществляется в соответствии с п. 15.5 настоящего Договора;

2.5. Целевое назначение Объекта аренды является его использование под склад.

2.6. Стороны договорились, что проведение отделки, в том числе включающей установку перегородок, устройство фальшстен, ниш и проемов и т.п. не влияет на общую площадь передаваемого Арендатору Объекта аренды, которая в любом случае принимается исходя из обмеров, произведенных БТИ до момента подписания настоящего Договора.

4.4. Право собственности на Улучшения, произведенные Арендатором в соответствии с согласованным Арендодателем проектом отделки либо без него, переходит к Арендодателю в момент прекращения действия настоящего Договора, и затраты на производство этих Улучшений Арендатору не компенсируются. Положения настоящего пункта не распространяются на предметы интерьера и мебель.

5. Арендная плата

5.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется в течение Срока аренды выплачивать Арендодателю за владение и пользование Объектом аренды Арендную плату.

5.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, которая включает в себя расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги по Зданию, а также расходы по оплате электроэнергии на Объекте аренды, устанавливается Сторонами в размере: **3540,00 (Три тысячи пятьсот сорок) рублей 00 копеек** за 1 м² Объекта аренды в год, включая НДС – **540 (Пятьсот сорок) рублей 00 копеек**.

5.2.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды, устанавливается Сторонами в рублях, а сумме:

4690,50 (Четыре тысячи шестьсот девяносто) рублей 50 копеек за весь Объект аренды в месяц, включая НДС **715,50 (Семьсот пятнадцать) рублей 50 копеек**.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке пересматривать размер арендной платы, в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год.

6. Порядок расчетов.

6.1. Расчетным периодом для целей перечисления Арендной платы Стороны определили период времени, равный одному календарному месяцу. Начисления и оплата Арендной платы производятся ежемесячно и рассчитываются:

- Если Расчетный период начинается не с первого числа календарного месяца, начисления за первый месяц Расчетного периода рассчитываются по формуле, определенной в п. 6.2.;
- Каждый последующий полный календарный месяц Расчетного периода рассчитывается по формуле, определенной в п. 6.3.;
- Если срок аренды истекает ранее последнего дня календарного месяца, то начисления за неполный месяц Расчетного периода рассчитываются по формуле, определенной в п. 6.3.1.

6.2. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, Арендатор обязуется уплатить Арендную плату за период с даты подписания Акта приема-передачи Объекта аренды до последнего дня первого расчетного периода, путем перечисления авансового платежа на расчетный банковский счет Арендодателя. Плата за первый расчетный период рассчитывается по формуле:

$\frac{\text{(Арендная плата} \times \text{Общая площадь Объекта аренды)} / 12}{\text{Количество календарных дней неполного месяца}}$	x	Количество календарных дней в неполном месяце первого расчетного периода, исчисляемое со дня подписания Акта приема-передачи Объекта аренды в аренду до последнего календарного дня неполного месяца
---	---	--

6.3. Арендная плата за второй и каждый последующий Расчетный период Срока аренды подлежит уплате путем перечисления денежных средств на расчетный банковский счет Арендодателя авансовым платежом в течение первых 10 (Десяти) рабочих дней расчетного периода, за который осуществляется расчет. Арендная плата за полный расчетный период рассчитывается по формуле:

(трех) рабочих дней с момента получения Арендатором от Арендодателя соответствующего счета или счетов с копией подтвержденных расходов.

10.5. Если в результате невыполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор не может использовать Объект аренды (часть Объекта аренды, составляющую более 20%) в соответствии с условиями настоящего Договора в течение более 1 (одних) суток, размер Арендной платы за такой период должен быть пропорционально уменьшен. Кроме того, Арендодатель выплачивает штраф в размере 5% (пять процентов) от суммы месячной арендной платы за каждый день невозможности использования Объекта аренды, но не более двух месячных арендных платежей.

10.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю исключительную неустойку в размере 100% Гарантийной суммы, указанной в п.7.1. Данная санкция не применяется в случае расторжения настоящего Договора в соответствии с положением 13.2.1.

10.7. Начисление всех неустоек и штрафов, предусмотренных настоящим Договором, начинается на следующий день после окончания срока, предоставленного Стороне, допустившей нарушение, для устранения такого нарушения, если допущенное нарушение не было устранено нарушившей Стороной в разумный срок, но в любом случае в срок, не превышающий 10 (Десять) рабочих дней с момента выставления другой Стороной требования об устранении допущенного нарушения.

Все неустойки и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, уплачиваются платежным поручением на счета Сторон в рублях. Неустойки и штрафы должны быть уплачены в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления требования об их оплате.

11. Форс-мажор

11.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы - форс-мажорных обстоятельств. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.

11.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты, принятые уполномоченными государственными органами и/или организациями препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору.

11.4. Если такие обстоятельства непреодолимой силы длятся более одного месяца, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора. В любом случае через 3 (три) месяца после наступления обстоятельств непреодолимой силы после уведомления Стороны, для которой наступили форс-мажорные обстоятельства, любая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор путем письменного уведомления другой Стороны.

11.5. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы, в результате которых Арендатор не может пользоваться Помещениями в соответствии с Разрешенным Использованием в течение более 5 дней после наступления указанных обстоятельств, начиная с 6-ого дня начисление арендной платы прекращается при условии соблюдения Арендатором требований пункта 11.2 Договора.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует **до 31 октября 2016 года включительно**.

12.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами досрочно, по основаниям и в соответствии с процедурой установленными разделом 13 настоящего Договора.

распоряжений об устранении несоответствий, с предварительным уведомлением Арендодателя за 10 (Десять) рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора в случаях:

13.6.1. нарушения Арендатором срока, установленного п.7.3 и п.7.5 на срок более чем 10 (Десять) календарных дней;

13.6.2. нарушения Арендатором условий п.9.20;

13.6.3. нарушения Арендатором условий п.9.21;

13.6.4. нарушения Арендатором условий п.9.28;

13.6.5. нарушения Арендатором условий п.9.29.

13.7. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным письменным уведомлением Арендатора за 1 (один) месяц до даты расторжения Договора.

14. Порядок разрешения споров

14.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

14.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

15. Дополнительные условия и заключительные положения

15.1. Конфиденциальность.

15.1.1. Взаимодействие Сторон осуществляется в условиях конфиденциальности.

15.1.2. Под конфиденциальностью отношений Стороны понимают следующее: обязанность Сторон не разглашать, даже после прекращения настоящего Договора, любую информацию, полученную от другой Стороны по настоящему Договору или в связи с его исполнением (в том числе условия настоящего Договора), за исключением случаев, когда разглашение такой информации необходимо по законодательству РФ.

15.1.3. Стороны обязуются использовать полученную друг от друга информацию исключительно для целей исполнения настоящего Договора.

15.1.4. Нарушения условий конфиденциальности позволяет любой из Сторон требовать от другой Стороны возмещения понесенных ею убытков в соответствии с действующим законодательством РФ.

15.2. Уведомления.

15.2.1. Все уведомления, которые требуются по настоящему Договору:

а) вручаться лично указанным в настоящем Договоре лицам под расписку о получении:

Арендодатель: ООО «БЦ Обручева»
Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4
Вниманию: Генерального директора
Тел.: +7 495 411 77 11
Факс:

Арендатор: ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»
Адрес: 117393, г.Москва, ул.Обручева,д.52,с.3
Вниманию: Генерального директора
Тел.: _____
Факс: _____

б) направляются предварительно оплаченным заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре. О любом изменении своего адреса Сторона обязуется своевременно информировать другую Сторону;

Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды нежилых помещений
№К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015года

г. Москва

«26» октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА» (ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мацко Дины Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору №К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015 года о нижеследующем:

1. Стороны совместно приняли решение пролонгировать действие Договора на период с 01.11.2016 года по 30.09.2017 года включительно, в связи с чем, приняли решение изложить п.12.1. Договора в следующей редакции:

«12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до 30 сентября 2017 года включительно.»

2. Стороны приняли решение дополнить статью 10 Договора пунктом 10.8. следующего содержания:

«10.8. К отношениям сторон при исполнении настоящего договора не применяется положение ст.317.1 ГК РФ. Данные условия не касаются установленных законом или договором мер ответственности за просрочку исполнения денежных обязательств. Условия настоящего пункта применяется к отношению сторон, возникшим с 23.11.2015 г. Законные проценты по ст.317.1 ГК РФ за период, прошедший между получением аванса и поставкой товаров, оказания услуг, выполнения работ, не начисляются.»

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015 года.

4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Адрес: 119017, г. Москва, ул.Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Арендатор:

ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»

Адрес: 117393, г.Москва, ул.Обручева,д.52,стр.3

ИНН 7728313604 КПП 772801001

р/с 40702810412050000233

в МБО «ОРГБАНК» (ООО) г. Москва

к/с 30101810955250000873

БИК 0444525873

Генеральный директор

Шпартун Ю. В.



Генеральный директор

Мацко Д. А.



**Дополнительное соглашение №2
к Договору аренды нежилых помещений
№К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015года**

г. Москва

«11» сентября 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА» (ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мацко Дины Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору №К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015 года о нижеследующем:

1. Стороны совместно приняли решение пролонгировать действие Договора на период с 01.10.2017 года по 31.08.2018 года включительно, в связи с чем приняли решение изложить п.12.1. Договора в следующей редакции:

«12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до **31 августа 2018 года включительно.**»

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений №К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015 года.

3. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Арендатор:

ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»

Адрес: 117393, г. Москва, ул.Обручева,д.52,стр.3

ИНН 7728313604 КПП 772801001

р/с 40702810412050000233

в МБО «ОРГБАНК» (ООО) г. Москва

к/с 30101810955250000873

БИК 0444525873

Генеральный директор

Шпартун Ю. В.




Генеральный директор

Мацко Д. А.




**Дополнительное соглашение № 3
к Договору аренды нежилых помещений
№К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015 года**

г. Москва

«12» февраля 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА» (ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мацко Дины Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору №К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015 года о нижеследующем:

Стороны, руководствуясь п. 1 ст. 450 ГК РФ, а также п. 13.1. Договора, по обоюдному согласию приняли решение внести в Договор следующие изменения, а именно:

1. «5.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, которая включает в себя расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги по Зданию, а также расходы по оплате электроэнергии на Объекте аренды, устанавливается Сторонами в размере: **4 248,00 (Четыре тысячи двести сорок восемь) рублей 00 копеек** за 1 м² Объекта аренды в год, включая НДС – **648,00 (Шестьсот сорок восемь) рублей 00 копеек**.

5.2.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды, устанавливается Сторонами в рублях, в сумме:

5 628,60 (Пять тысяч шестьсот двадцать восемь) рублей 60 копеек за весь Объект аренды в месяц, включая НДС **858,60 (Восемьсот пятьдесят восемь) рублей 60 копеек**.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке пересматривать размер арендной платы, в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год.»

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с «01» марта 2018 года и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений №К/АР-ОБ/8 от 23.11.2015 года.

3. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:**ООО «БЦ Обручева»**

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Арендатор:**ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»**

Адрес: 117393, г. Москва, ул. Обручева, д.52, стр.3

ИНН 7728313604 КПП 772801001

р/с 40702810412050000233

в МБО «ОРГБАНК» (ООО) г. Москва

к/с 30101810955250000873

БИК 0444525873

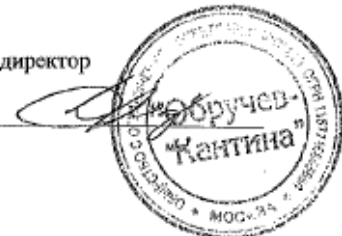
Генеральный директор

Шпартун Ю. В.



Генеральный директор

Мацко Д. А.



**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

№К/АР-ОБ/9 от «23» ноября 2015 года

между

ООО «БЦ Обручева»

и

ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»

0000

г. Москва

г. Москва

23 ноября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью ОБРУЧЕВ-КАНТИНА (ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»)** именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Мацко Дины Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – **Договор**) о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей толкования положений, определенных в настоящем Договоре, а также документов, составленных Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, термины и определения используются в общепринятых значениях, за исключением приведенных ниже:

1.1. Здание – нежилое здание площадью 29 984,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3. Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0008002:1045

1.2. Объект аренды – переданные по настоящему Договору в аренду нежилые помещения, являющиеся составной, неделимой частью Здания, предназначенные для пользования Арендатора с целью, определенной настоящим Договором.

1.3. Площади общего пользования – все помещения Здания, предназначенные для общего пользования всех Арендаторов, в том числе: входная группа, холлы, коридоры, фойе, лестницы и лестничные площадки, лифты, транспортные платформы, санитарные помещения (расположенные на Площадах общего пользования), а также вспомогательные помещения, имеющие техническое назначение, такие как: вентиляционные камеры и шахты, лифтовые шахты, электрощитовые и тому подобное. Площади общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатора и Арендодателя, а также всех лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные сотрудники Арендодателя и представители Организации эксплуатирующей Здание. Помещения, входящие в состав Площадей общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению.

1.4. Собственником всего Здания является Арендодатель, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк свидетельства серии 77 АР 287170), выданным «11» марта 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2012 года сделана Запись регистрации № 77-77-06/025/2012-784.

1.5. Капитальный ремонт – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по Зданию с целью устранения физического и морального износа его конструкций и систем инженерного оборудования и поддержания эксплуатационных показателей Здания и его функционального назначения.

1.6. Ремонт Объекта аренды – согласованные с Арендодателем работы по ремонту Объекта аренды, включающие проведение отделочных работ, а также текущий ремонт, в том числе, но не ограничиваясь, установку перегородок, сантехники, разводку инженерных систем и т.д., выполняемые с целью дальнейшего надлежащего использования Объекта аренды.

1.7. Эксплуатация (Техническое обслуживание) Здания – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов Здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств, проводимых Арендодателем в соответствии с Актом разграничения ответственности по техническим системам.

2. Предмет Договора

2.1. Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды на Срок

аренды, установленный Договором, а Арендатор обязуется принять Объект аренды, осуществлять пользование и уплачивать Арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. По настоящему Договору Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью **15,4 м²** (Согласно Экспликация, выданной Бюро по Технической Инвентаризации), точные границы которых установлены Сторонами при подписании настоящего Договора и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору красными линиями, в том числе:

Этаж	Номер комнаты	Площадь, м ²
3	14	7,6 кв.м.
3	15	7,8 кв.м.
Итого общая площадь Объекта аренды:		15,4 м²

2.3. Собственником всего Здания является Арендодатель, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк свидетельства серии 77 АР 287170), выданным «11» марта 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2012 года сделана Запись регистрации № 77-77-06/025/2012-784.

2.4. Здание и Объект аренды характеризуется следующими показателями:

Площадь Объекта аренды без внутренней отделки.

В Здании произведена отделка входной группы и лифтовых холлов на 1-м и 2-м этажах

Система вентиляции Здания - приточно-вытяжная с охлаждением подаваемого воздуха в летний период и подогревом в зимний период;

Холодоснабжение в Здании - осуществляется в летнее время от жидкостных холодильных машин с воздушным охлаждением (чиллеров) с температурой на выходе/входе 7/12 °С.;

Электроснабжение Здания - II-я категория безопасности электроснабжения.

Потребителями I-й категории являются системы пожаротушения, противодымной вентиляции, системы оповещения, охранно-пожарная сигнализация, серверное оборудование, ИТП, аварийное и эвакуационное освещение. Средняя удельная мощность по объекту составляет 80 – 100Вт на 1 кв.м. офисной площади.

Пожарная безопасность - в Здании установлена система автоматической пожарной сигнализации и оповещения, система автоматического водяного пожаротушения, система пожарного водопровода.

Система отопления - двухтрубная с нижней разводкой магистральных сетей, радиаторы фирмы «Kermi», температурный режим регулируется при помощи терморегуляторов, устанавливаемых на приборах отопления.

На площади Объекта аренды предусмотрена возможность подключения инженерных систем к вертикальным стоякам инженерных систем Здания.

- Организация доступа к услугам телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) осуществляется в соответствии с п. 15.5 настоящего Договора;

2.5. Целевое назначение Объекта аренды является использование его в качестве нежилых офисных помещений.

2.6. Стороны договорились, что проведение отделки, в том числе включающей установку перегородок, устройство фальшстен, ниш и проемов и т.п. не влияет на общую площадь передаваемого Арендатору Объекта аренды, которая в любом случае принимается исходя из обмеров, произведенных БТИ до момента подписания настоящего Договора.

3. Срок аренды

3.1. Срок аренды по настоящему Договору начинает исчисляться с момента передачи Объекта аренды Арендодателем Арендатору, в соответствии с процедурой, предусмотренной п.4.1. настоящего Договора.

5. Арендная плата

5.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется в течение Срока аренды выплачивать Арендодателю за владение и пользование Объектом аренды Арендную плату.

5.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, которая включает в себя расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги по Зданию, а также расходы по оплате электроэнергии на Объекте аренды, устанавливается Сторонами в размере: **3894,00 (Три тысячи восемьсот девяносто четыре) рубля 00 копеек** за 1 м² Объекта аренды в год, включая НДС – **594,00 (Пятьсот девяносто четыре) рубля 00 копеек**.

5.2.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды, устанавливается Сторонами в рублях, в сумме:

4997,30 (Четыре тысячи девятьсот девяносто семь) рублей 30 копеек за весь Объект аренды в месяц, включая НДС **762,3 (Семьсот шестьдесят два) рубля 30 копеек**.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке пересматривать размер арендной платы, в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год.

6. Порядок расчетов.

6.1. Расчетным периодом для целей перечисления Арендной платы Стороны определили период времени, равный одному календарному месяцу. Начисления и оплата Арендной платы производятся ежемесячно и рассчитываются:

- Если Расчетный период начинается не с первого числа календарного месяца, начисления за первый месяц Расчетного периода рассчитываются по формуле, определенной в п. 6.2.;
- Каждый последующий полный календарный месяц Расчетного периода рассчитывается по формуле, определенной в п. 6.3.;
- Если срок аренды истекает ранее последнего дня календарного месяца, то начисления за неполный месяц Расчетного периода рассчитываются по формуле, определенной в п. 6.3.1.

6.2. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, Арендатор обязуется уплатить Арендную плату за период с даты подписания Акта приема-передачи Объекта аренды до последнего дня первого расчетного периода, путем перечисления авансового платежа на расчетный банковский счет Арендодателя. Плата за первый расчетный период рассчитывается по формуле:

$\frac{\text{(Арендная плата} \times \text{Общая площадь Объекта аренды)}}{12}$	x	Количество календарных дней в неполном месяце первого расчетного периода, исчисляемое со дня подписания Акта приема-передачи Объекта аренды в аренду до последнего календарного дня неполного месяца
$\frac{\text{Количество календарных дней неполного месяца}}{12}$		

6.3. Арендная плата за второй и каждый последующий Расчетный период Срока аренды подлежит уплате путем перечисления денежных средств на расчетный банковский счет Арендодателя авансовым платежом в течение первых 10 (Десяти) рабочих дней расчетного периода, за который осуществляется расчет.

Арендная плата за полный расчетный период рассчитывается по формуле:

$$\frac{\text{Арендная плата} \times \text{Общая площадь Объекта аренды}}{12}$$

6.3.1. Если Срок аренды истекает ранее окончания расчетного периода, то плата за неполный расчетный период определяется по формуле:

10.7. Начисление всех неустоек и штрафов, предусмотренных настоящим Договором, начинается на следующий день после окончания срока, предоставленного Стороне, допустившей нарушение, для устранения такого нарушения, если допущенное нарушение не было устранено нарушившей Стороной в разумный срок, но в любом случае в срок, не превышающий 10 (Десять) рабочих дней с момента выставления другой Стороной требования об устранении допущенного нарушения.

Все неустойки и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, уплачиваются платежным поручением на счета Сторон в рублях. Неустойки и штрафы должны быть уплачены в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления требования об их оплате.

11. Форс-мажор

11.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы - форс-мажорных обстоятельств. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.

11.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты, принятые уполномоченными государственными органами и/или организациями препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору.

11.4. Если такие обстоятельства непреодолимой силы длятся более одного месяца, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора. В любом случае через 3 (три) месяца после наступления обстоятельств непреодолимой силы после уведомления Стороны, для которой наступили форс-мажорные обстоятельства, любая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор путем письменного уведомления другой Стороны.

11.5. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы, в результате которых Арендатор не может пользоваться Помещениями в соответствии с Разрешенным Использованием в течение более 5 дней после наступления указанных обстоятельств, начиная с 6-ого дня начисление арендной платы прекращается при условии соблюдения Арендатором требований пункта 11.2 Договора.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует **до 31 октября 2016 года включительно**.

12.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами досрочно, по основаниям и в соответствии с процедурой, установленными разделом 13 настоящего Договора.

12.3. При заключении Арендодателем Договора на доверительное управление Зданием, настоящий Договор продолжает свое действие на прежних условиях. При этом в Договоре доверительного управления Арендодатель обязуется зафиксировать положения, гарантирующие хранение арендных отношений, закрепленных настоящим Договором на прежних условиях.

12.4. В случае смены собственника Здания и/или Объекта аренды Арендодатель уведомляет об этом Арендатора не позднее 10 (Десяти) дней после такой смены. Все условия настоящего Договора действуют для новой Стороны в неизменном виде.

13. Порядок изменения и расторжения настоящего Договора

13.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они совершены в той же форме, что и настоящий Договор, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему

желание воспользоваться своим преимущественным правом в установленный настоящим пунктом срок, Стороны обязуются заключить договор аренды на новый срок в течение 2 (Двух) месяцев с момента получения уведомления Арендодателем о намерениях Арендатора.

13.2.1. В случае досрочного расторжения настоящего Договора аренды по инициативе Арендатора, Арендатор обязан надлежащим образом письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за 2 (Два) месяца до предполагаемой даты досрочного расторжения Договора аренды.

13.3. Расторжение настоящего Договора по инициативе одной из Сторон по основаниям, предусмотренным пп.1 – 4 ст.619 и пп.1 – 4 ст.620 ГК РФ, возможно только при условии направления инициативной Стороной другой Стороне требования об устранении нарушений, которые могут явиться основанием расторжения настоящего Договора. В случае если указанные нарушения не будут устранены Стороной, получившей требование, в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения требования, другая Сторона будет вправе обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора.

13.4. В случае нарушения по вине Арендатора более 2-х раз порядка оплаты Арендной платы, предусмотренного статьей 5 настоящего Договора, а также в случае нарушения Арендатором срока выплаты Арендатором Арендной платы и НДС по арендной плате за любой из расчетных периодов более чем на 30 (Тридцать) календарных дней от срока, предусмотренного настоящим Договором, и нарушения Арендатором любого из положений п. 9.32 настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное требование расторгнуть настоящий Договор. В случае неполучения ответа Арендатора в срок, указанный в требовании, либо получения отказа Арендатора расторгнуть настоящий Договор Арендодатель будет иметь право обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора.

13.5. Арендатор, в соответствии с п.3 ст.450 ГК РФ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным письменным уведомлением Арендодателя за 10 (Десять) рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора в случаях:

13.5.1. если вследствие виновных действий или бездействия Арендодателя Объект аренды или часть Объекта аренды, составляющая более 10%, не могут быть использованы Арендатором в соответствии с разрешенным использованием более 30 (Тридцати) календарных дней подряд или более 45 (Сорока пяти) календарных дней совокупно в течение 12 (Двенадцати) месяцев;

13.5.2. переданный Арендатору Объект аренды имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при передаче Объекта аренды.

13.6. Арендодатель, в соответствии с п.3 ст.450 ГК РФ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в случае невыполнения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения заявленных в письменном требовании Арендодателя распоряжений об устранении несоответствий, с предварительным уведомлением Арендодателя за 10 (Десять) рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора в случаях:

13.6.1. нарушения Арендатором срока, установленного п.7.3 и п.7.5 на срок более чем 10 (Десять) календарных дней;

13.6.2. нарушения Арендатором условий п.9.20;

13.6.3. нарушения Арендатором условий п.9.21;

13.6.4. нарушения Арендатором условий п.9.28;

13.6.5. нарушения Арендатором условий п.9.29.

13.7. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным письменным уведомлением Арендатора за 1 (один) месяц до даты расторжения Договора.

14. Порядок разрешения споров

4.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

**Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды нежилых помещений
К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015 года**

г. Москва

«26» октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА» (ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мацко Дины Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015 года о нижеследующем:

1. Стороны совместно приняли решение пролонгировать действие Договора на период с 01.11.2016 года по 30.09.2017 года включительно, в связи с чем, приняли решение изложить п.12.1. Договора в следующей редакции:

«12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до **30 сентября 2017 года включительно.**»

2. Стороны приняли решение дополнить статью 10 Договора пунктом 10.8. следующего содержания:

«10.8. К отношениям сторон при исполнении настоящего договора не применяется положение ст.317.1 ГК РФ. Данные условия не касаются установленных законом или договором мер ответственности за просрочку исполнения денежных обязательств. Условия настоящего пункта применяются к отношению сторон, возникшим с 23.11.2015 г. Законные проценты по ст.317.1 ГК РФ за период, прошедший между получением аванса и поставкой товаров, оказания услуг, выполнения работ, не начисляются.»

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015 года.

4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Адрес: 119017, г. Москва, ул.Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 4070281050000001349
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Арендатор:

ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»

Адрес: 117393, г.Москва, ул.Обручева,д.52,стр.3

ИНН 7728313604 КПП 772801001

р/с 40702810412050000233
в МБО «ОРГБАНК» (ООО) г. Москва

к/с 30101810955250000873
БИК 0444525873

Генеральный директор

Шпартун Ю. В.



Генеральный директор

Мацко Д. А.



**Дополнительное соглашение №2
к Договору аренды нежилых помещений
К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015 года**

г. Москва

«11» сентября 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА» (ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мацко Дины Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору №К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015 года о нижеследующем:

1. Стороны совместно приняли решение пролонгировать действие Договора на период с 01.10.2017 года по 31.08.2018 года включительно, в связи с чем приняли решение изложить п.12.1. Договора в следующей редакции:

«12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до **31 августа 2018 года включительно.**»

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений №К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015 года.

3. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Арендатор:

ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»

Адрес: 117393, г. Москва, ул.Обручева, д.52, стр.3

ИНН 7728313604 КПП 772801001

р/с 40702810412050000233

в МБО «ОРГБАНК» (ООО) г. Москва

к/с 30101810955250000873

БИК 0444525873

Генеральный директор

Шпартун Ю. В.



Генеральный директор

Мацко Д. А.



**Дополнительное соглашение №3
к Договору аренды нежилых помещений
К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015года**

г. Москва

«12» февраля 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА» (ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мацко Дины Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору №К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015 года о нижеследующем:

Стороны, руководствуясь п. 1 ст. 450 ГК РФ, а также п. 13.1. Договора, по обоюдному согласию приняли решение внести в Договор следующие изменения, а именно:

1. «5.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, которая включает в себя расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги по Зданию, а также расходы по оплате электроэнергии на Объекте аренды, устанавливается Сторонами в размере: **4 672,80 (Четыре тысячи шестьсот семьдесят два) рубля 80 копеек** за 1 м² Объекта аренды в год, включая НДС – **712,80 (Семьсот двадцать) рублей 80 копеек.**

5.2.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды, устанавливается Сторонами в рублях, в сумме: **5 996,76 (Пять тысяч девятьсот девяносто шесть) рублей 76 копеек** за весь Объект аренды в месяц, включая НДС **914,76 (Девятьсот сорок четыре) рублей 76 копеек.**

Арендодатель вправе в одностороннем порядке пересматривать размер арендной платы, в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год.»

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с «01» марта 2018 года и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений №К/АР-ОБ/9 от 23.11.2015 года.

3. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 4070281050000001349

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Арендатор:

ООО «ОБРУЧЕВ-КАНТИНА»

Адрес: 117393, г. Москва, ул.Обручева, д.52, стр.3

ИНН 7728313604 КПП 772801001

р/с 40702810412050000233

в МБО «ОРГБАНК» (ООО) г. Москва

к/с 30101810955250000873

БИК 0444525873

Генеральный директор

Шпартун Ю. В.



Генеральный директор

Мацко Д. А.



Лист № 14/14

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

№К/АР-ОБ/14 от «01» августа 2017 года

между

ПАО СК «Росгосстрах»

и

ООО «БЦ Обручева»

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество Страховая Компания «Росгосстрах» (ПАО СК «Росгосстрах»), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Руководителя Департамента по управлению делами, Советника Президента Муконина В.И., действующего на основании Доверенности № 2424-Д от 14.04.2016 г., удостоверенной нотариусом г. Москвы Котовой О. В. и зарегистрированной в реестре за №1-53 с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей толкования положений, определенных в настоящем Договоре, а также документов, составленных Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, термины и определения используются в общепринятых значениях, за исключением приведенных ниже:

1.1. Здание – нежилое здание площадью 29 984,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3. Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0008002:1045

1.2. Объект аренды – переданные по настоящему Договору в аренду нежилые помещения, являющиеся составной, неделимой частью Здания, предназначенные для индивидуального пользования Арендатора и имеющие целевое назначение для использования в качестве нежилых офисных помещений.

1.3. Площади общего пользования – все помещения Здания, предназначенные для общего пользования всех Арендаторов, в том числе: входная группа, холлы, коридоры, фойе, лестницы и лестничные площадки, лифты, транспортные платформы, санитарные помещения (расположенные на Площадах общего пользования), а также вспомогательные помещения, имеющие техническое назначение, такие как: вентиляционные камеры и шахты, лифтовые шахты, электрощитовые и тому подобное. Площади общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатора и Арендодателя, а также всех лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные сотрудники Арендодателя и представители Организации эксплуатирующей Здание. Помещения, входящие в состав Площадей общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению.

1.4. Собственником всего Здания является Арендодатель, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк свидетельства серия 77 АР 287170), выданным «11» марта 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2012 года сделана Запись регистрации № 77-77-06/025/2012-784.

1.5. Капитальный ремонт Здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по Зданию с целью устранения физического и морального износа его конструкций и систем инженерного оборудования и поддержания эксплуатационных показателей Здания и его функционального назначения.

1.6. Ремонт Объекта аренды - работы по ремонту Объекта аренды, включающие проведение отделочных работ, а также текущий ремонт, в том числе, но не ограничиваясь, установку перегородок, сантехники, разводку инженерных систем и т.д., выполняемые с целью дальнейшего надлежащего использования Объекта аренды.

1.7. Эксплуатация (Техническое обслуживание) Здания – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов Здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств, проводимых Арендодателем в соответствии с Актом разграничения ответственности Сторон по инженерным системам Здания (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2. Предмет Договора

2.1. Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды на Срок аренды, установленный настоящим Договором, а Арендатор обязуется принять Объект аренды,

осуществлять пользование и уплачивать Арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. По настоящему Договору Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью **239,65 м²** (Согласно Экспликации, выданной Бюро Технической Инвентаризации), точные границы которых установлены Сторонами при подписании настоящего Договора и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору красными линиями, в том числе:

Этаж	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь (кв.м)
3	43	служебное	63,0
3	44	служебное	33,0
3	45	служебное	15,1
3	46	служебное	9,4
3	47	служебное	6,4
3	48	коридор	23,1
3	49	служебное	21,7
3	57	служебное	13,4
3	58	служебное	15,5
3	59	служебное	14,4
3	60	служебное	15,4
3	33 (часть)	служебное	9,25
Всего общая площадь объекта аренды			239,65

2.3. Здание и Объект аренды характеризуется следующими показателями:

На момент подписания настоящего Договора площадь Объекта аренды без внутренней отделки.

В Здании произведена отделка входной группы, лифтовых холлов и санузлов 1-го и 2-го этажей.

Система вентиляции Здания - приточно-вытяжная с охлаждением подаваемого воздуха в летний период и подогревом в зимний период;

Холодоснабжение в Здании - осуществляется в летнее время от жидкостных холодильных машин с воздушным охлаждением; в зимнее время от системы зимнего холода, построенной на драйкуллерах. Температура на выходе холодоснабжения 7–12 °С. Регулировка режима производится в соответствии с температурой окружающей среды;

Электроснабжение Здания - II-я категория безопасности электроснабжения. Средняя удельная мощность по объекту составляет 50 – 60 Вт на 1 кв.м. офисной площади.

Пожарная безопасность - в Здании установлены системы автоматической пожарной сигнализации и оповещения, система автоматического водяного пожаротушения, система пожарного водопровода, система дымоудаления.

Система отопления - двухтрубная с нижней разводкой магистральных сетей, радиаторы фирмы «Kermi», возможна регулировка температурного режима при помощи терморегуляторов, устанавливаемых на приборах отопления.

- Организация доступа к услугам телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) осуществляется в соответствии с п. 15.5 настоящего Договора;

2.4. Целевое назначение Объекта аренды является использование его в качестве нежилых офисных помещений.

5.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется в течение Срока аренды выплачивать Арендодателю за владение и пользование Объектом аренды Арендную плату в размере **5 049 (Пять тысяч сорок девять) рублей 36 копеек** за 1 м² Объекта аренды в год, включая НДС в размере 770 (Семьсот семьдесят) рублей 24 копейки;

5.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается Сторонами в рублях, в сумме: **100 839 (Сто тысяч восемьсот тридцать девять) рублей 93 копейки** за весь Объект аренды в месяц, включая НДС в размере 15 382 (Пятнадцать тысяч триста восемьдесят два) рублей 36 копеек.

В арендную плату включена плата за эксплуатационные услуги, указанные в п. 9.4 настоящего Договора, в том числе расходы по оплате электроэнергии и водоснабжения на Объекте аренды.

5.3. Ставка Арендной платы, указанная в п. 5.2 настоящего Договора, в период действия Договора окончательная и может быть изменена только по соглашению Сторон.

6. Порядок расчетов

6.1. Расчетным периодом для целей перечисления Арендной платы Стороны определили период времени, равный одному календарному месяцу.

Начисления и оплата Арендной платы производятся ежемесячно и рассчитываются:

- Если Расчетный период начинается не с первого числа календарного месяца, начисления за первый месяц Расчетного периода рассчитываются по формуле:

Арендная плата в п.5.2. _____	x	Количество календарных дней в неполном месяце первого расчетного периода, исчисляемое со дня подписания Акта приема-передачи Объекта аренды в аренду до последнего календарного дня неполного месяца
Количество календарных дней неполного месяца		

- Начисления за каждый последующий Расчетный период (полный календарный месяц) определяются в соответствии с п.5.2.
- Если срок аренды истекает ранее последнего дня календарного месяца, то неполный месяц расчетного периода определяется по формуле:

Арендная плата в п.5.2. _____	x	Количество календарных дней в неполном месяце расчетного периода, исчисляемое со дня начала неполного месяца по день подписания Акта возврата Объекта аренды Арендодателю
Количество календарных дней неполного месяца		

6.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды Арендатор обязуется уплатить Арендную плату за период с даты подписания Акта приема-передачи Объекта аренды до последнего дня первого расчетного периода, путем перечисления авансового платежа на расчетный банковский счет Арендодателя.

6.3. Арендная плата за второй и каждый последующий Расчетный период Срока аренды подлежит уплате путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 16 настоящего Договора, авансовым платежом в течение первых 7 (Семи) рабочих дней расчетного периода, за который осуществляется расчет.

6.4. Арендатор обязуется одновременно с уплатой Арендной платы уплачивать НДС в размере, установленном действующим законодательством РФ. В случае если в течение действия настоящего

. При заключении Арендодателем Договора на доверительное управление Зданием, настоящий овор продолжает свое действие на прежних условиях. При этом в Договоре доверительного управления Арендодатель обязуется зафиксировать положения, гарантирующие сохранение арендных ишений, закрепленных настоящим Договором на прежних условиях.

. В случае смены собственника Здания и/или Объекта аренды Арендодатель уведомляет об этом пдатора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней до такой смены. Все условия настоящего Договора твуют для новой Стороны в неизменном виде.

13. Порядок изменения и расторжения настоящего Договора

. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу только в том ае, если они совершены в той же форме, что и настоящий Договор, подписаны полномочными ставителями обеих Сторон и скреплены печатями Сторон. Все изменения и дополнения к тоящему Договору, при условии соблюдения положений настоящего пункта, становятся гъемлемой частью настоящего Договора.

. Арендатор обязан надлежащим образом уведомить Арендодателя не позднее, чем за 3 (Три) месяца кончания Срока аренды, об отказе либо использовании своего преимущественного права заключить ай договор аренды на новый срок. В случае если Арендатор выражает желание воспользоваться им преимущественным правом в установленный настоящим пунктом срок, он обязуется заключить вор аренды на новый срок в течение 2 (Двух) месяцев с момента получения уведомления рендодателем о намерениях Арендатора.

. Расторжение настоящего Договора по инициативе одной из Сторон по основаниям, усмотренным пп.1, 2, 4 ст.619 и пп.1 – 4 ст.620 ГК РФ, возможно только при условии направления цитивной Стороной другой Стороне требования об устранении нарушений, которые могут явиться званием расторжения настоящего Договора. В случае если указанные нарушения не будут устранены роной, получившей требование, в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения ювания, другая Сторона будет вправе обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора

13.4. В случае нарушения по вине Арендатора более 2-х раз порядка оплаты Арендной платы, усмотренного разделом 5 настоящего Договора, а также в случае нарушения Арендатором срока латы Арендатором Арендной платы и НДС по арендной плате за любой из расчетных периодов е чем на 30 (Тридцать) календарных дней от срока, предусмотренного настоящим Договором, и зоразового нарушения Арендатором любого из положений п. 9.32 настоящего Договора, рендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление, с указанием срока, в ине которого Арендатор обязан устранить нарушения.

В случае неустранения Арендатором нарушений в срок, указанный в уведомлении, настоящий овор считается расторгнутым на следующий день, после окончания срока, указанного в уведомлении устранения нарушения. В день расторжения настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Объект ды Арендодателю, в связи с чем, Стороны в тот же срок обязаны подписать Акт о возврате Объекта ды от Арендатора Арендодателю. С этой целью уполномоченные представители каждой из Сторон изводят осмотр Объекта аренды и фиксируют в Акте о возврате все недостатки Объекта аренды. В ае если Арендатор уклоняется от проведения совместного осмотра Объекта аренды либо по каким- о причинам отказывается от подписания Акта о возврате, Арендодатель самостоятельно составляет ный Акт и подписывает его с указанием, что Арендатор от подписи отказался. В этом случае Акт о рзрате Объекта аренды от Арендатора Арендодателю будет считаться подписанным, а Объект аренды рращенным Арендодателю в дату расторжения настоящего Договора, определяемую согласно ожениям настоящего пункта Договора.

. Арендатор в соответствии со ст.450.1 ГК РФ вправе в одностороннем порядке отказаться от

.1. переданный Арендатору Объект аренды имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при сдаче Объекта аренды.

. Арендодатель, в соответствии со ст.450.1 ГК РФ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в случае невыполнения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Арендатором заявленных в письменном виде требований Арендодателя об устранении нарушений условий Договора, в случаях:

- .1. нарушения Арендатором условий п.9.20;
- .2. нарушения Арендатором условий п.9.21;
- .3. нарушения Арендатором условий п.9.28 и 4.1.;
- .4. нарушения Арендатором условий п.9.29.

в случаях, предусмотренных настоящим пунктом Договора, при неустранении Арендатором указанных нарушений, расторжение Договора происходит на 11 (Одиннадцатый) календарный день по истечении Десяти рабочих дней, предоставленных Арендатору на устранение нарушений.

. Каждая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор наличия вины противоположной Стороны, известив об этом последнюю не позднее 90 (Девяноста) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

14. Порядок разрешения споров

. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в арбитражном суде г. Москвы.

15. Дополнительные условия и заключительные положения

. Конфиденциальность.

.1. Взаимодействие Сторон осуществляется в условиях конфиденциальности.

.2. Под конфиденциальностью отношений Стороны понимают следующее: обязанность Сторон не разглашать, даже после прекращения настоящего Договора, любую информацию, полученную от другой Стороны по настоящему Договору или в связи с его исполнением (в том числе условия настоящего Договора), за исключением случаев, когда разглашение такой информации необходимо по законодательству РФ.

.3. Стороны обязуются использовать полученную друг от друга информацию исключительно для целей исполнения настоящего Договора.

.4. Нарушения условий конфиденциальности позволяет любой из Сторон требовать от другой Стороны возмещения понесенных ею убытков в соответствии с действующим законодательством РФ.

. Уведомления.

.1. Все уведомления, которые требуются по настоящему Договору признаются надлежаще полученными одним из следующих способов (в зависимости от того, какое событие наступило ранее):

уведомляются лично указанным в настоящем Договоре лицам под расписку о получении:

**Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/14 от «01» августа 2017 года**

г.Москва

«01» октября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество Страховая Компания «Росгосстрах» (ПАО СК «Росгосстрах»), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Руководителя Департамента по управлению делами, Советника Президента Муконина В.И., действующего на основании Доверенности № 2424-Д от 14.04.2016 г., удостоверенной нотариусом г. Москвы Котовой О. В. и зарегистрированной в реестре за №1-53 с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - Дополнительное соглашение) к Договору № К/АР-ОБ/14 от «01» августа 2017г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить ст.12. Договора пунктом 12.5. следующего содержания:

«В случае, если ни одна из Сторон за 14 (Четырнадцать) дней до окончания срока действия настоящего Договора не заявит о его прекращении, Договор считается продленным на неопределенный срок».

2. Изложить первый абзац п.2.3 Договора в следующей редакции:

«На момент подписания настоящего Договора площадь Объекта аренды без внутренней отделки, требуется проведение арендатором следующих видов работ:

- монтаж внутренних перегородок, полов, потолков, дверей;
- электромонтажные работы;
- устройство огнезащитного примыкания плиты перекрытия между 2и3 и 3и4 этажами к фасаду здания;
- горизонтальная разводка инженерных систем (вентиляция, кондиционирование, пожарная сигнализация, пожарное оповещение, электроснабжение).»

3. Все остальные условия Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу в полном объеме.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания полномочными представителями обеих Сторон и является неотъемлемой частью Договора.

6. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель: ООО «БЦ Обручева»

Место нахождения: 119017, г. Москва, ул.Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818 КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349 в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Генеральный директор




Ю. В. Шпартун

Арендатор: ПАО СК «Росгосстрах»

Место нахождения: 140002, Московская область, Истринский район, ул. Парковая, д.3

ИНН 770706783 КПП 997950001

р/с 40701810800000000025

в ПАО «РГС БАНК» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174

Руководитель Департамента по управлению делами
Советник Президента




В.И. Муконин

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

№К/АР-ОБ/1 от «22» октября 2014 года

между

ООО «Росгосстрах»

и

ООО «БЦ Обручева»

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Громовой Марины Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя Департамента по управлению делами, Советника Президента Мукомина В.И., действующего на основании Доверенности № 914-ДХк от 02.04.2012г., с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей толкования положений, определенных в настоящем Договоре, а также документов, составленных Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, термины и определения используются в общепринятых значениях, за исключением приведенных ниже:

1.1. Здание – нежилое здание площадью 29 984,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3. Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0008002:1045

1.2. Объект аренды – переданные по настоящему Договору в аренду нежилые помещения, являющиеся составной, неделимой частью Здания, предназначенные для индивидуального пользования Арендатора и имеющие целевое назначение для использования в качестве нежилых офисных помещений.

1.3. Площади общего пользования – все помещения Здания, предназначенные для общего пользования всех Арендаторов, в том числе: входная группа, холлы, коридоры, фойе, лестницы и лестничные площадки, лифты, транспортные платформы, санитарные помещения (расположенные на Площадах общего пользования), а также вспомогательные помещения, имеющие техническое назначение, такие как: вентиляционные камеры и шахты, лифтовые шахты, электрощитовые и тому подобное. Площади общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатора и Арендодателя, а также всех лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные сотрудники Арендодателя и представители Организации эксплуатирующей Здание. Помещения, входящие в состав Площадей общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению.

1.4. Собственником всего Здания является Арендодатель, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк свидетельства серии 77 АР 287170), выданным «11» марта 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2012 года сделана Запись регистрации № 77-77-06/025/2012-784.

1.5. Капитальный ремонт Здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по Зданию с целью устранения физического и морального износа его конструкций и систем инженерного оборудования и поддержания эксплуатационных показателей Здания и его функционального назначения.

1.6. Ремонт Объекта аренды - работы по ремонту Объекта аренды, включающие проведение отделочных работ, а также текущий ремонт, в том числе, но не ограничиваясь, установку перегородок, сантехники, разводку инженерных систем и т.д., выполняемые с целью дальнейшего надлежащего использования Объекта аренды.

1.7. Эксплуатация (Техническое обслуживание) Здания – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов Здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств, проводимых Арендодателем в соответствии с Актом разграничения ответственности Сторон по инженерным системам Здания (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2. Предмет Договора

2.1. Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды на Срок

аренды, установленный настоящим Договором, а Арендатор обязуется принять Объект аренды, осуществлять пользование и уплачивать Арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. По настоящему Договору Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью **9643,20** (Девять тысяч шестьсот сорок три целых две десятых) м² (Согласно Экспликация, выданной Бюро Технической Инвентаризации), точные границы которых установлены Сторонами при подписании настоящего Договора и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору красными линиями, в том числе:

Этаж	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь, м ²
1	1	служебное	71,2
1	2	служебное	15,6
1	3	служебное	36,3
1	4	тамбур	17,5
1	5(часть)	служебное	56
1	6	служебное	21
1	12	служебное	63,9
1	13	служебное	36
1	14	служебное	109,4
1	15	служебное	107,4
1	16	служебное	452
1	16а	служебное	2,9
1	18	служебное	29,5
1	19	служебное	8,8
1	20	служебное	17,4
1	21	служебное	6,8
1	23 (часть)	служебное	1442,07
1	24	служебное	6,9
1	25	служебное	6,4
1	26	служебное	6,9
1	27	служебное	5,7
1	28	служебное	55,5
1	29(часть)	служебное	431,4
1	30	служебное	40,7
1	31	служебное	20
1	32	служебное	38,4
1	33	служебное	13,1
1	34(Часть)	служебное	185,93
1	35	коридор	194,6
1	36	служебное	108
1	37	служебное	4,7
1	38	служебное	23,4
1	39	служебное	28,2
1	40	служебное	33,5
1	41	служебное	19,9
1	42	лестничная клетка	26,9

5.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется в течение Срока аренды выплачивать Арендодателю за владение и пользование Объектом аренды Арендную плату.

Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается Сторонами в рублях в сумме 5049,36 (пять тысяч сорок девять рублей 36 копеек) за 1 м² Объекта аренды в год, включая НДС 770, 24 (семьсот семьдесят рублей 24 копейки);

5.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, устанавливается Сторонами в рублях, в сумме:

4 057 665,70 (Четыре миллиона пятьдесят семь тысяч шестьсот шестьдесят пять рублей 70 копеек) за весь Объект аренды в месяц, включая НДС 618 965,95 (шестьсот восемнадцать тысяч девятьсот шестьдесят пять рублей 95 копеек) ;

В арендную плату включена плата за эксплуатационные услуги, указанные в п. 9.4 настоящего Договора, коммунальные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, водоснабжения, водоотведения и отопления на Объекте аренды.

5.3. Арендная плата, указанная в п. 5.2 настоящего Договора, в период действия Договора окончательная и может быть изменена только по соглашению Сторон.

6. Порядок расчетов

6.1. Расчетным периодом для целей перечисления Арендной платы Стороны определили период времени, равный одному календарному месяцу.

Начисления и оплата Арендной платы производятся ежемесячно и рассчитываются:

- Если Расчетный период начинается не с первого числа календарного месяца, начисления за первый месяц Расчетного периода рассчитываются по формуле:

Арендная плата, предусмотренная п.5.2. настоящего Договора	x	Количество календарных дней в неполном месяце первого расчетного периода, исчисляемое со дня подписания Акта приема-передачи Объекта аренды в аренду до последнего календарного дня неполного месяца
Количество календарных дней неполного месяца		

- Начисления за второй и каждый последующий Расчетный период (полный календарный месяц) определяются в соответствии с п.5.2. настоящего Договора.
- Если срок аренды истекает ранее последнего дня календарного месяца, то неполный месяц расчетного периода определяется по формуле:

Арендная плата, предусмотренная п.5.2. настоящего Договора	x	Количество календарных дней в неполном месяце расчетного периода, исчисляемое со дня начала неполного месяца по день подписания Акта возврата Объекта аренды Арендодателю
Количество календарных дней неполного месяца		

6.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды Арендатор обязуется уплатить Арендную плату за период с даты подписания Акта приема-передачи Объекта аренды до последнего дня первого расчетного периода, путем перечисления авансового платежа на расчетный банковский счет Арендодателя. Арендная плата за период до подписания Акта приема-передачи Объекта аренды от Арендодателя Арендатору не начисляется и не уплачивается. Арендатор до даты подписания Акта приема-передачи Объекта аренды не использует Объект аренды по целевому назначению, предусмотренному п. 2.4. Договора и экономической выгоды из такого использования Объекта аренды в указанный период не извлекает.

10.5. Для расчета размера неустоек суммы просроченного платежа принимаются в рублях.

10.6. Начисление всех неустоек и штрафов, предусмотренных настоящим Договором, начинается на следующий день после окончания срока, предоставленного Стороне, допустившей нарушение, для устранения такого нарушения, если допущенное нарушение не было устранено нарушившей Стороной в разумный срок, но в любом случае в срок, не превышающий 10 (Десять) рабочих дней с момента выставления другой Стороной требования об устранении допущенного нарушения.

10.7. Все неустойки и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, уплачиваются платежным поручением на счета Сторон в рублях. Неустойки и штрафы должны быть уплачены в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления требования об их оплате.

11. Форс-мажор

11.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы - форс-мажорных обстоятельств. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем (если только неисполнение обязанности по уведомлению не вызвано действием таких обстоятельств).

11.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты, принятые уполномоченными государственными органами и/или организациями препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору.

11.4. Если такие обстоятельства непреодолимой силы длятся более одного месяца, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора. В любом случае через 3 (три) месяца после наступления обстоятельств непреодолимой силы после уведомления Стороны, для которой наступили форс-мажорные обстоятельства, любая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор путем письменного уведомления другой Стороны.

11.5. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы, в результате которых Арендатор не может пользоваться Помещениями в соответствии с Разрешенным Использованием в течение более 5 дней после наступления указанных обстоятельств, начиная с 6-ого дня начисление арендной платы прекращается при условии соблюдения Арендатором требований пункта 11.2 Договора.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания (22.10.2014 г.) и действует до **30 сентября 2015 года включительно**.

12.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами досрочно, по основаниям и в соответствии с процедурой установленными разделом 13 настоящего Договора.

12.3. При заключении Арендодателем Договора на доверительное управление Зданием, настоящий Договор продолжает свое действие на прежних условиях. При этом в Договоре доверительного управления Арендодатель обязуется зафиксировать положения, гарантирующие сохранение арендных отношений, закрепленных настоящим Договором на прежних условиях.

13.6.3. нарушения Арендатором условий п.9.28;

13.6.4. нарушения Арендатором условий п.9.29.

13.7. Каждая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор без наличия вины противоположной Стороны, известив об этом последнюю не позднее 90-(Девяносто) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. В случае расторжения Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, к Стороне, инициировавшей расторжение Договора, не применяются штрафные санкции, предусмотренные настоящим Договором.

14. Порядок разрешения споров

14.1. Все споры и/или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

14.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

15. Дополнительные условия и заключительные положения

15.1. Конфиденциальность.

15.1.1. Взаимодействие Сторон осуществляется в условиях конфиденциальности.

15.1.2. Под конфиденциальностью отношений Стороны понимают следующее: обязанность Сторон не разглашать в период действия и в течение 5 (пяти) лет после прекращения настоящего Договора, любую информацию, полученную от другой Стороны по настоящему Договору или в связи с его исполнением (в том числе условия настоящего Договора), за исключением случаев, когда разглашение такой информации необходимо по законодательству РФ.

15.1.3. Стороны обязуются использовать полученную друг от друга информацию исключительно для целей исполнения настоящего Договора.

15.1.4. Нарушения условий конфиденциальности позволяет любой из Сторон требовать от другой Стороны возмещения понесенных ею убытков в соответствии с действующим законодательством РФ.

15.2. Уведомления.

15.2.1. Все уведомления, которые требуются по настоящему Договору:

а) вручаются лично указанным в настоящем Договоре лицам под расписку о получении:

Арендодатель: ООО «БЦ Обручева»
Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4
Внимание: Генерального директора
Тел.: +7 495 411 77 11
Факс:

Арендатор: ООО «Росгосстрах»
Адрес: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3
Внимание: Руководителя Департамента по управлению делами,
Советника Президента
Тел.: +7 495 783 24 24
Факс: +7 495 _____

б) направляются предварительно оплаченным заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре. О любом изменении своего адреса Сторона обязуется своевременно информировать другую Сторону;

**Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды нежилых помещений № К/АР-ОБ/1 от «22» октября 2014 года**

г. Москва

«09» сентября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» (ООО «Росгосстрах»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя Департамента по управлению делами, Советника Президента Муконина В.И., действующего на основании Доверенности от 11.03.2015 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Котовой О.В., зарегистрированной в реестре за №1Д-210, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору № К/АР-ОБ/1 от «22» октября 2014 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить ст.12. Договора пунктом 12.5. следующего содержания:

«В случае, если ни одна из Сторон за 14 (Четырнадцать) дней до окончания срока действия настоящего Договора не заявит о его прекращении, Договор считается продленным на неопределенный срок».

2. Дополнить пункт 9.16. Договора подпунктом 9.16.2. в следующей редакции:

« 9.16.2. По письменному запросу Арендатора, Арендодатель вправе предоставить Арендатору и/или субарендатору возможность использования адреса, по которому располагается Объект аренды, (адрес Объекта аренды) в качестве юридического адреса (адреса места нахождения) Арендатора/субарендатора. Предоставление Арендатору/субарендатору адреса, по которому располагается Объект аренды, в качестве юридического адреса (места нахождения) Арендатора/субарендатора, возможно только на срок действия настоящего Договора».

3. Изложить п.9.19.1. Договора в следующей редакции:

«9.19.1. Заключить отдельный договор на техническое обслуживание комплексных систем пожарной безопасности, расположенных на Объекте аренды, с ООО «БЦ Обручева» - эксплуатирующей организацией Здания».

4. Изложить п. 9.21 Договора в следующей редакции:

«9.21.Выполнять требования пожарной безопасности и требования законодательства РФ в области гражданской обороны при чрезвычайных ситуациях, а также выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц контролирующих органов, в том числе должностных лиц пожарной охраны в соответствии с Федеральным законом №69-ФЗ от 21.12.1994г. «О пожарной безопасности» и иных нормативно-правовых актов, других документов компетентных органов, в области регулирования пожарной безопасности, обязательных к исполнению на территории РФ».

5. Дополнить пункт 9.29. Договора подпунктом 9.29.1. следующего содержания:

«9.29.1. В качестве первоочередной меры по организации пожарной безопасности, запретить курение всем сотрудникам Арендатора и его посетителям в любой части Здания (в том числе и на Объекте аренды), за исключением специально отведенных для этого мест».

6. Дополнить пункт 9.32. Договора подпунктами 9.32.2., 9.32.3. и 9.32.4. следующего содержания:

«9.32.2. При прекращении действия настоящего Договора, в случае использования Арендатором в качестве адреса государственной регистрации адрес местонахождения Объекта аренды, Арендатор обязан внести изменения в ЕГРЮЛ, связанные с изменением места нахождения. В случае невыполнения данного обязательства, Арендатор несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором».

9.32.3. В случае сдачи в субаренду помещений Объекта аренды (части Объекта аренды) на основании полученного от Арендодателя согласия, Арендатор обязуется предоставить Арендодателю копию договора субаренды, заключенного с субарендатором, исключив из него сведения, являющиеся конфиденциальной информацией.

9.32.4. «В случае предоставления по договору субаренды (последующей аренды) субарендатору адреса объекта аренды (субаренды) для цели осуществления государственной регистрации субарендатора по

указанному адресу, Арендатор по настоящему договору обязуется уведомить об этом Арендодателя по настоящему договору аренды, а также по окончании срока предоставления в субаренду, обязуется уведомить налоговые органы об окончании срока сдачи помещения в субаренду и срока предоставления адреса субарендатору для государственной регистрации и любых других целей. В случае невыполнения данного обязательства, Арендатор несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором.»

7. Изложить п.10.3 Договора в следующей редакции:

«10.3. За неисполнение условий, предусмотренных п.п. 9.18, 9.21, 9.30, 9.32. настоящего Договора, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере 1/30 Штрафной суммы, указанной в п.7.1. настоящего Договора.

Если нарушение Арендатором обязанности или условий, предусмотренных пунктами 9.18, 9.21, 9.30, 9.32. настоящего Договора, повлекло за собой причинение убытков Арендодателю, при этом размер таких убытков не покрывает штрафная сумма, указанная в настоящем пункте, то такие убытки в части непокрытой суммой штрафа возмещаются Арендодателю Арендатором на основании документально подтвержденных расходов.

10.3.1. В случае нарушения положения п. 9.29.1. настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю штрафную сумму в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей за каждый случай обнаружения нарушения».

8. Изложить п.13.2. Договора в следующей редакции:

«13.2. Стороны имеют право в любой момент в течение срока действия настоящего Договора расторгнуть его. В таком случае, Сторона, являющаяся инициатором расторжения, обязана надлежащим образом уведомить другую Сторону не позднее, чем за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.»

9. Все остальные условия Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу в полном объеме.

10. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания полномочными представителями обеих Сторон и является неотъемлемой частью Договора.

12. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель: ООО «БЦ Обручева»

Место нахождения: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4

ИНН: 7706630818

КПП: 770601001

р/с 40702810500000001349 в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101810800000000174

БИК 044579174

Генеральный директор



Ю.В.Шпартун
М.П.

Арендатор: ООО «Ростгосстрах»

Место нахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д.3

Почтовый адрес: 119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.3

ИНН 5027089703 КПП 997950001

р/с 40701810800000000025

в ПАО «РГС БАНК» г. Москва

к/с 30101810800000000174

БИК 044579174

Руководитель Департамента по управлению делами,

Советник Президента



В.И.Муконин
М.П.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

№К/АР-ОБ/7 от «01» октября 2015 года

между

ООО «Росгосстрах»

и

ООО «БЦ Обручева»

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Руководителя Департамента по управлению делами, Советника Президента Муконина В.И., действующего на основании Доверенности от 11.03.2015г. , удостоверенной нотариусом г.Москвы Котовой О.В., зарегистрированной в реестре за №1Д-210, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей толкования положений, определенных в настоящем Договоре, а также документов, составленных Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, термины и определения используются в общепринятых значениях, за исключением приведенных ниже:

1.1. Здание – нежилое здание площадью 29 984,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3. Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0008002:1045

1.2. Объект аренды – переданные по настоящему Договору в аренду нежилые помещения, являющиеся составной, неделимой частью Здания, предназначенные для пользования Арендатора и имеющие целевое назначение указанное в пункте 2.4. настоящего Договора.

1.3. Площади общего пользования – все помещения Здания, предназначенные для общего пользования всех Арендаторов, в том числе: входная группа, холлы, коридоры, фойе, лестницы и лестничные площадки, лифты, транспортные платформы, санитарные помещения (расположенные на Площадях общего пользования), а также вспомогательные помещения, имеющие техническое назначение, такие как: вентиляционные камеры и шахты, лифтовые шахты, электрощитовые и тому подобное. Площади общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатора и Арендодателя, а также всех лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные сотрудники Арендодателя и представители Организации эксплуатирующей Здание. Помещения, входящие в состав Площадей общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению.

1.4. Собственником всего Здания является Арендодатель, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк свидетельства серии 77 АР 287170), выданным «11» марта 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2012 года сделана Запись регистрации № 77-77-06/025/2012-784.

1.5. Капитальный ремонт – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по Зданию с целью устранения физического и морального износа его конструкций и систем инженерного оборудования и поддержания эксплуатационных показателей Здания и его функционального назначения.

1.6. Ремонт Объекта аренды - работы по ремонту Объекта аренды, включающие проведение отделочных работ, а также текущий ремонт, в том числе, но не ограничиваясь, установку перегородок, сантехники, разводку инженерных систем и т.д., выполняемые с целью дальнейшего надлежащего использования Объекта аренды.

1.7. Эксплуатация (Техническое обслуживание) Здания – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов Здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств, проводимых Арендодателем в соответствии с Актом разграничения ответственности по инженерным системам Здания (Приложение №2 к настоящему Договору).

2. Предмет Договора

2.1. Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды на Срок

аренды, установленный Договором, а Арендатор обязуется принять Объект аренды, осуществлять пользование и уплачивать Арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. По настоящему Договору Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью **293,10м²** (Согласно Экспликация, выданной Бюро Технической Инвентаризации), точные границы которых установлены Сторонами при подписании настоящего Договора и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору красными линиями, в том числе:

Этаж	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь, кв.м
1	7	Служебное	40,0
1	8	служебное	19,5
1	9	служебное	20,9
1	10	служебное	29,0
1	11	служебное	6,0
1	22	служебное	6,8
1	23(часть)	служебное	170,9
Всего общая площадь Объекта аренды:			293,10

2.3. Здание и Объект аренды характеризуется следующими показателями:

2.3.1. На Объекте аренды для использования его по назначению, установленному настоящим Договором,

требуется производство ремонтных работ по внутренней отделке, а также следующих работ:

- монтаж внутренних перегородок, полов, потолков;
- доработка системы канализации;
- монтаж системы водоснабжения от точки подключения на этаже;
- отделка санитарных узлов;
- прокладка кабелей от ГРЩ до этажных щитовых;
- горизонтальная разводка инженерных систем (вентиляция, кондиционирование, водоснабжение, канализация, пожарная сигнализация, пожарное оповещение, пожарный водопровод, электроснабжение) от вертикальных стояков Здания,

2.3.2. В Здании произведена отделка входной группы и лифтовых холлов.

Система вентиляции Здания - приточно-вытяжная с охлаждением подаваемого воздуха в летний период и подогревом в зимний период;

Холодоснабжение в Здании - осуществляется в летнее время от жидкостных холодильных машин с воздушным охлаждением (чиллеров) с температурой на выходе 7-12 °С. Регулировка режима производится в соответствии с температурой окружающей среды;

Электроснабжение Здания - II-я категория безопасности электроснабжения.

Потребителями I-й категории являются системы пожаротушения, противодымной вентиляции, системы оповещения, охранно-пожарная сигнализация, серверное оборудование, ИТП, аварийное и эвакуационное освещение. Средняя удельная мощность по объекту составляет 80 - 100Вт на 1 кв.м. офисной площади.

Пожарная безопасность - в Здании установлена система автоматической пожарной сигнализации и оповещения, система автоматического водяного пожаротушения, система пожарного водопровода.

Система отопления - двухтрубная с нижней разводкой магистральных сетей, радиаторы фирмы «Kermi», температурный режим регулируется при помощи терморегуляторов, установленных на приборах отопления.

В случае несогласия Арендатора с Актом любая Сторона вправе пригласить согласованных с другой Стороной независимых экспертов, чье мнение по вопросу необходимости приведения Объекта аренды в исправное состояние и оценки соответствующих работ будет решающим и принято Сторонами без возражений. Оплата услуг экспертов производится Стороной, чье мнение было оспорено экспертами.

4.4. Право собственности на неотделимые Улучшения, произведенные Арендатором в соответствии с согласованным Арендодателем проектом отделки либо без него, переходит к Арендодателю в момент прекращения действия настоящего Договора, и затраты на производство этих Улучшений Арендатору не компенсируются. Положения настоящего пункта не распространяются на отделимые улучшения.

5. Арендная плата

5.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется в течение Срока аренды выплачивать Арендодателю за владение и пользование Объектом аренды Арендную плату, состоящую из постоянной и переменной составляющей.

5.2. Постоянная составляющая Арендной платы за пользование Объектом аренды, которая включает в себя расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги по Зданию, устанавливается Сторонами в размере: **4000,00 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек** за 1 м² Объекта аренды в год, включая НДС **-610,17 (Шестьсот десять) рублей 17 копеек** (далее – Постоянная составляющая);

5.2.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды, устанавливается Сторонами в рублях, в сумме:

97 700, 00 (девяносто семь тысяч семьсот рублей 00 копеек) за весь Объект аренды в месяц, включая НДС 14 903,39 (четырнадцать тысяч девятьсот три рубля 39 копеек)

5.3. Переменная составляющая Арендной платы представляет собой:

5.3.1. фактические расходы Арендодателя по оплате электроэнергии, потребленной Арендатором на Объекте аренды, рассчитываемой на основании показаний счетчика(ов), установленного(ых) на Объекте аренды.

5.3.2. фактические расходы Арендодателя по оплате предоставления услуг холодного и горячего водоснабжения, потребленных Арендатором на Объекте аренды, рассчитываемых на основании показаний счетчика/счетчиков потребления воды, установленного/установленных на Объекте аренды. Переменная составляющая подлежит уплате Арендатором ежемесячно в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего(их) счета(ов) от Арендодателя.

5.3.3. Расчет переменной составляющей арендной платы, указанной в п.5.3.1. за текущий месяц производится по нерегулируемым тарифам соответствующего поставщика услуг, установленным за соответствующий предыдущий месяц.

5.4. Ставка Арендной платы, указанная в п. 5.2 настоящего Договора, в период действия Договора окончательная и может быть изменена только по соглашению Сторон.

6. Порядок расчетов

6.1. Расчетным периодом для целей перечисления постоянной составляющей Арендной платы Стороны определили период времени, равный одному календарному **месяцу**. Начисления и оплата постоянной составляющей Арендной платы производятся ежемесячно и рассчитываются:

- Если Расчетный период начинается не с первого числа календарного месяца, начисления за первый месяц Расчетного периода рассчитываются по формуле, определенной в п. 6.2. Договора;
- Каждый последующий полный календарный месяц Расчетного периода рассчитывается по формуле, определенной в п. 6.3. Договора;
- Если срок аренды истекает ранее последнего дня календарного месяца, то начисления за неполный месяц Расчетного периода рассчитываются по формуле, определенной в п. 6.3.1. Договора.

6.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, Арендатор обязуется уплатить Арендную плату за период с даты подписания Акта приема-передачи

10.9. Все штрафные санкции, предусмотренные настоящим Договором, уплачиваются платежным поручением на счета Сторон в рублях. Оплата штрафных санкций должна быть произведена в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления требования об их оплате.

11. Форс-мажор

11.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы - форс-мажорных обстоятельств. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем (если только неисполнение обязанности по уведомлению не вызвано действием таких обстоятельств).

11.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты, принятые уполномоченными государственными органами и/или организациями препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору.

11.4. Если такие обстоятельства непреодолимой силы длятся более одного месяца, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора. В любом случае через 3 (три) месяца после наступления обстоятельств непреодолимой силы после уведомления Стороны, для которой наступили форс-мажорные обстоятельства, любая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор путем письменного уведомления другой Стороны.

11.5. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы, в результате которых Арендатор не может пользоваться Помещениями в соответствии с Разрешенным Использованием в течение более 5 дней после наступления указанных обстоятельств, начиная с 6-ого дня начисления арендной платы прекращается при условии соблюдения Арендатором требований пункта 11.2 Договора.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен на неопределенный срок.

12.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами досрочно, по основаниям и в соответствии с процедурой установленными разделом 13 настоящего Договора.

12.3. При заключении Арендодателем Договора на доверительное управление Зданием, настоящий Договор продолжает свое действие на прежних условиях. При этом в Договоре доверительного управления Арендодатель обязуется зафиксировать положения, гарантирующие сохранение арендных отношений, закрепленных настоящим Договором на прежних условиях.

12.4. В случае смены собственника Здания и/или Объекта аренды Арендодатель уведомляет об этом Арендатора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после такой смены. Все условия настоящего Договора действуют для новой Стороны в неизменном виде.

13. Порядок изменения и расторжения настоящего Договора

13.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они совершены в той же форме, что и настоящий Договор, подписаны полномочными представителями обеих Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, при условии соблюдения положений настоящего пункта, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.2. Стороны имеют право в любой момент в течение срока действия настоящего Договора расторгнуть его. В таком случае, сторона, являющаяся инициатором расторжения, обязана надлежащим образом уведомить другую сторону не позднее, чем за 4 (Четыре) месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

13.3. Расторжение настоящего Договора по инициативе одной из Сторон по основаниям, предусмотренным пп.1 – 4 ст.619 и пп.1 – 4 ст.620 ГК РФ, возможно только при условии направления инициативной Стороной другой Стороне требования об устранении нарушений, которые могут явиться основанием расторжения настоящего Договора. В случае если указанные нарушения не будут устранены Стороной, получившей требование, в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения требования, другая Сторона будет вправе обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора.

13.4. В случае нарушения по вине Арендатора более 2-х раз порядка оплаты составляющих Арендной платы (постоянной и переменной), предусмотренного статьей 5 настоящего Договора, а также в случае нарушения Арендатором срока выплаты Арендатором любой из составляющих Арендной платы (постоянной или переменной) и НДС по арендной плате за любой из расчетных периодов более чем на 30 (Тридцать) календарных дней от срока, предусмотренного настоящим Договором, и нарушения Арендатором любого из положений п. 9.32 настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное требование расторгнуть настоящий Договор. В случае неполучения ответа Арендатора в срок, указанный в требовании, либо получения отказа Арендатора расторгнуть настоящий Договор Арендодатель будет имеет право обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора.

13.5. Арендатор, в соответствии с п.2 ст.450.1 ГК РФ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным уведомлением Арендодателя за 10 (Десять) рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора в случаях:

13.5.1. если вследствие виновных действий или бездействия Арендодателя Объект аренды или часть Объекта аренды, составляющая более 10%, не могут быть использованы Арендатором в соответствии с разрешенным использованием более 30 календарных дней подряд или более 45 (Сорока пяти) календарных дней совокупно в течение 12 (Двенадцати) месяцев;

13.5.2. переданный Арендатору Объект аренды имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при передаче Объекта аренды.

13.6. Арендодатель, в соответствии с п.2 ст.450.1 ГК РФ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в случае невыполнения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Арендатором заявленных в письменном виде требований Арендодателя об устранении нарушений условий Договора, с предварительным уведомлением Арендодателя за 10 (Десять) рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора, в случаях:

13.6.2. нарушения Арендатором условий п.9.20. Договора;

13.6.3. нарушения Арендатором условий п.9.21 Договора;

13.6.4. нарушения Арендатором условий п.9.28 и 4.1. Договора;

14. Порядок разрешения споров

14.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

14.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

15. Дополнительные условия и заключительные положения

15.1. Конфиденциальность.

15.1.1. Взаимодействие Сторон осуществляется в условиях конфиденциальности.

15.1.2. Под конфиденциальностью отношений Стороны понимают следующее: обязанность Сторон не разглашать, даже после прекращения настоящего Договора, любую информацию, полученную от другой Стороны по настоящему Договору или в связи с его исполнением (в том числе условия настоящего Договора), за исключением случаев, когда разглашение такой информации необходимо по законодательству РФ.

**Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды нежилых помещений
№ К/АР-ОБ/7 от 01.10.2015 года**

г. Москва

«08» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Шпартуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество Страховая Компания «Росгосстрах» (ПАО СК «Росгосстрах»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя Департамента по управлению делами, Советника Президента Муконина Виктора Ивановича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 14.04.2016 нотариусом города Москвы Котовой Ольгой Валентиновной и зарегистрированной в реестре за № 1-53, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору №К/АР-ОБ/7 от 01.10.2015 года о нижеследующем:

1. В связи с реорганизацией ООО «Росгосстрах» в форме присоединения к ПАО «Росгосстрах», а также в связи с последующим переименованием ПАО «Росгосстрах» в ПАО СК «Росгосстрах»

- преамбулу Договора в части, касаемой Арендатора, изложить в следующей редакции:

«Публичное акционерное общество Страховая Компания «Росгосстрах» (ПАО СК «Росгосстрах»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя департамента по управлению делами, Советника Президента Муконина Виктора Ивановича, действующего на основании Доверенности № 2424Д, удостоверенной и зарегистрированной 14.04.2016 нотариусом города Москвы Котовой Ольгой Валентиновной в реестре за № 1-53, с другой стороны;

- изложить реквизиты Арендатора в разделе 16 «Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон» в следующей редакции:

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д.3

ОГРН 1027739049689, ИНН 7707067683, КПП 997950001

р/с 4070181080000000025 в ПАО «РГС БАНК» г. Москва

к/с 30101810945250000174

БИК 044525174».

2. Стороны совместно приняли решение изменить положение ст.10 Договора, дополнив его пунктом 10.10 следующего содержания:

«10.10. К отношениям Сторон при исполнении настоящего Договора не применяются положения ст.317.1 ГК РФ.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений К/АР-ОБ/7 от 01.10.2015 года. В порядке, предусмотренном п. 2 ст. 425 ГК РФ, положения пункта 1 настоящего Дополнительного соглашения распространяет своё действие на отношения Сторон, возникшие с 14.04.2016. Положения п. 2 настоящего Соглашения распространяют действие на отношения Сторон с 01.10.2015 года.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Подписи Сторон.

Арендодатель:

ООО «БЦ Обручева»

Арендатор:

ПАО СК «Росгосстрах»

Генеральный директор

Шпартун Ю.В.



**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

№К/АР–ОБ/15 от «01» марта 2018 года

между

ООО «ТК Сервис Регион»

и

ООО «БЦ Обручева»

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева» (ООО «БЦ Обручева»), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Шпаргуна Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТК Сервис Регион» (ООО «ТК Сервис Регион»), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Живина Аркадия Матвеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей толкования положений, определенных в настоящем Договоре, а также документов, составленных Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, термины и определения используются в общепринятых значениях, за исключением приведенных ниже:

1.1. Здание – нежилое здание площадью 29 984,00 м², расположенное по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3. Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0008002:1045

1.2. Объект аренды – переданные по настоящему Договору в аренду нежилые помещения, являющиеся составной, неделимой частью Здания, предназначенные для индивидуального пользования Арендатора и имеющие целевое назначение для использования в качестве нежилых офисных помещений.

1.3. Площади общего пользования – все помещения Здания, предназначенные для общего пользования всех Арендаторов, в том числе: входная группа, холлы, коридоры, фойе, лестницы и лестничные площадки, лифты, транспортные платформы, санитарные помещения (расположенные на Площадах общего пользования), а также вспомогательные помещения, имеющие техническое назначение, такие как: вентиляционные камеры и шахты, лифтовые шахты, электрощитовые и тому подобное. Площади общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатора и Арендодателя, а также всех лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные сотрудники Арендодателя и представители Организации эксплуатирующей Здание. Помещения, входящие в состав Площадей общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению.

1.4. Собственником всего Здания является Арендодатель, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк свидетельства серии 77 АР 287170), выданным «11» марта 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2012 года сделана Запись регистрации № 77-77-06/025/2012-784.

1.5. Капитальный ремонт Здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по Зданию с целью устранения физического и морального износа его конструкций и систем инженерного оборудования и поддержания эксплуатационных показателей Здания и его функционального назначения.

1.6. Ремонт Объекта аренды - работы по ремонту Объекта аренды, включающие проведение отделочных работ, а также текущий ремонт, в том числе, но не ограничиваясь, установку

перегородок, сантехники, разводку инженерных систем и т.д., выполняемые с целью дальнейшего надлежащего использования Объекта аренды.

1.7. Эксплуатация (Техническое обслуживание) Здания – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов Здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств, проводимых Арендодателем в соответствии с Актом разграничения ответственности Сторон по инженерным системам Здания (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2. Предмет Договора

2.1. Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды на Срок аренды, установленный настоящим Договором, а Арендатор обязуется принять Объект аренды, осуществлять пользование и уплачивать Арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. По настоящему Договору Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью **458,70м²** (Согласно Экспликация, выданной ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ), точные границы которых установлены Сторонами при подписании настоящего Договора и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору красными линиями, в том числе:

Этаж	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь
1	72	служебное	321,10
1	23 (часть)	служебное	75,73
1	34(часть)	служебное	61,87
Всего общая площадь Объекта аренды			458,7кв.м.

2.3. Здание и Объект аренды характеризуется следующими показателями:

2.3.1. На Объекте аренды для использования его в целях размещения офиса требуется производство ремонтных работ по внутренней отделке, а также следующих работ:

- монтаж внутренних перегородок, полов, потолков;
- доработка системы канализации;
- монтаж системы водоснабжения от точки подключения на этаже;
- отделка санитарных узлов;
- прокладка кабелей от ГРЩ до этажных щитовых;
- горизонтальная разводка инженерных систем (вентиляция, кондиционирование, водоснабжение, канализация, пожарная сигнализация, пожарное оповещение, пожарный водопровод, электроснабжение) от вертикальных стояков Здания,

2.3.2. В Здании произведена отделка входной группы и лифтовых холлов..

Система вентиляции Здания - приточно-вытяжная с охлаждением подаваемого воздуха в летний период и подогревом в зимний период;

Холодоснабжение в Здании - осуществляется в летнее время от жидкостных холодильных машин с воздушным охлаждением (чиллеров) с температурой на выходе 7–12 °С. Регулировка режима производится в соответствии с температурой окружающей среды;

Электроснабжение Здания - II-я категория безопасности электроснабжения.

Потребителями I-й категории являются системы пожаротушения, противодымной вентиляции, системы оповещения, охранно-пожарная сигнализация, серверное оборудование, ИТП,

произведенных арендатором ремонтных (отделочных) работ, а также с учетом нормального износа, а в случае, если в течение Срока аренды Арендодателем либо Арендатором производились Улучшения в Объекте аренды, то также и с их учетом. Арендатор обязан передать Арендодателю Объект аренды свободными от персонала и имущества Арендатора. Для определения состояния Объекта аренды за 5 (Пять) рабочих дней до подписания Сторонами Акта возврата Объекта аренды Арендодатель осматривает Объект аренды при участии представителей Арендатора, и в случае, если Арендодатель обоснованно сочтет, что его необходимо привести в исправное состояние, то он составляет Акт осмотра Объекта аренды, в котором указывается перечень работ, необходимых для приведения Объекта аренды в то состояние, в котором он был передан Арендатору в момент подписания Акта приема-передачи. В течение 24 часов данный акт направляется Арендатору, который в течение 48 часов после получения Акта осмотра Объекта аренды:

- утверждает Акт осмотра Объекта аренды, либо

- не утверждает Акт осмотра Объекта аренды и представляет свои возражения (встречные предложения) по данному Акту. Наличие произведенных и согласованных Арендодателем в течение срока действия настоящего Договора Улучшений не может являться основанием для их устранения силами или за счет Арендатора в целях приведения Объекта аренды в исправное состояние, если иное не было определено Арендодателем на этапе согласования таких Улучшений.

В случае несогласия Арендатора с Актом осмотра Объекта, любая Сторона вправе пригласить согласованных с другой Стороной независимых экспертов, чье мнение по вопросу необходимости приведения Объекта аренды в исправное состояние и оценки соответствующих работ будет решающим и принято Сторонами без возражений. Оплата услуг экспертов производится Стороной, чье мнение было оспорено экспертами.

4.4. Право собственности на произведенные Арендатором Улучшения, включая ремонтные(отделочные) работы в отношении Объекта аренды, произведенные Арендатором как до момента подписания Акта приема – передачи Объекта аренды, так и после такого подписания в соответствии с согласованным Арендодателем проектом отделки либо без него, переходит к Арендодателю в момент прекращения действия настоящего Договора, и затраты на производство этих Улучшений Арендатору не компенсируются. Улучшения объекта аренды признаются отдельными, если они отделяются от имущества без вреда для его назначения. Отделимые Улучшения являются собственностью Арендатора.

5. Арендная плата

5.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется в течение Срока аренды выплачивать Арендодателю за владение и пользование Объектом аренды Арендную плату.

Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается Сторонами в рублях в сумме 11396,75(Одиннадцать тысяч триста девяносто шесть рублей 75 копеек) за 1 м² Объекта аренды в год, включая НДС 18%.

5.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, устанавливается Сторонами в рублях, в сумме:

435 641,15 (Четыреста тридцать пять тысяч шестьсот сорок один рубль 15 копеек) за весь Объект аренды в месяц, включая НДС 18%.

В арендную плату включена плата за эксплуатационные услуги, указанные в п. 9.4 настоящего Договора, коммунальные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, водоснабжения, водоотведения и отопления на Объекте аренды.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке пересматривать размер арендной платы, в сторону увеличения, но

не чаще одного раза в год.

6. Порядок расчетов

6.1. Расчетным периодом для целей перечисления Арендной платы Стороны определили период времени, равный одному календарному месяцу.

10.5. Для расчета размера неустоек суммы просроченного платежа принимаются в рублях.

10.6. Начисление всех неустоек и штрафов, предусмотренных настоящим Договором, начинается на следующий день после окончания срока, предоставленного Стороне, допустившей нарушение, для устранения такого нарушения, если допущенное нарушение не было устранено нарушившей Стороной в разумный срок, но в любом случае в срок, не превышающий 10 (Десять) рабочих дней с момента выставления другой Стороной требования об устранении допущенного нарушения.

10.7. Все неустойки и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, уплачиваются платежным поручением на счета Сторон в рублях. Неустойки и штрафы должны быть уплачены в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления требования об их оплате.

11. Форс-мажор

11.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы - форс-мажорных обстоятельств. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем (если только неисполнение обязанности по уведомлению не вызвано действием таких обстоятельств).

11.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты, принятые уполномоченными государственными органами и/или организациями препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору.

11.4. Если такие обстоятельства непреодолимой силы длятся более одного месяца, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора. В любом случае через 3 (три) месяца после наступления обстоятельств непреодолимой силы после уведомления Стороны, для которой наступили форс-мажорные обстоятельства, любая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор путем письменного уведомления другой Стороны.

11.5. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы, в результате которых Арендатор не может пользоваться Помещениями в соответствии с Разрешенным Использованием в течение более 5 дней после наступления указанных обстоятельств, начиная с 6-ого дня начисление арендной платы прекращается при условии соблюдения Арендатором требований пункта 11.2 Договора.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания (01.03.2018 г.) и действует до 30.01.2019 года.

12.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами досрочно, по основаниям и в соответствии с процедурой установленными разделом 13 настоящего Договора.

Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при передаче Объекта аренды.

13.6. Арендодатель, в соответствии с п.3 ст.450 ГК РФ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в случае невыполнения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Арендатором заявленных в письменном виде требований Арендодателя об устранении нарушений условий Договора, с предварительным уведомлением Арендодателя за 10 (Десять) рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора, в случаях:

- 13.6.1. нарушения Арендатором условий п.9.20;
- 13.6.2. нарушения Арендатором условий п.9.21;
- 13.6.3. нарушения Арендатором условий п.9.28;
- 13.6.4. нарушения Арендатором условий п.9.29.

13.7. Каждая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор без наличия вины противоположной Стороны, известив об этом последнюю не позднее 90-(Девяносто) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

14. Порядок разрешения споров

14.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

14.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

15. Дополнительные условия и заключительные положения

15.1. Конфиденциальность.

15.1.1. Взаимодействие Сторон осуществляется в условиях конфиденциальности.

15.1.2. Под конфиденциальностью отношений Стороны понимают следующее: обязанность Сторон не разглашать, даже после прекращения настоящего Договора, любую информацию, полученную от другой Стороны по настоящему Договору или в связи с его исполнением (в том числе условия настоящего Договора), за исключением случаев, когда разглашение такой информации необходимо по законодательству РФ.

15.1.3. Стороны обязуются использовать полученную друг от друга информацию исключительно для целей исполнения настоящего Договора.

15.1.4. Нарушения условий конфиденциальности позволяет любой из Сторон требовать от другой Стороны возмещения понесенных ею убытков в соответствии с действующим законодательством РФ.

15.2. Уведомления.

15.2.1. Все уведомления, которые требуются по настоящему Договору:

а) вручаются лично указанным в настоящем Договоре лицам под расписку о получении:

Арендодатель: ООО «БЦ Обручева»
Адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.4
Внимание: Генерального директора
Тел.: +7 495 411 77 11
Факс:

Унифицированная форма № ИВВ-41
 Утверждена постановлением Государства России
 от 18.08.1998 № 88

Код	0317001
Вид по ОКУД	0317001
Код	97187712
Вид по ОКПО	97187712

ООО "БЦ Обручев", ИНН 7706630818, 119017, Москва, г. Обручев Б. ул. дом № 40, строение 4, тел.: 8 (495) 411-70-12, р/с 4070281030000001349, в банке ПАО "РГС БАНК", БИК 044525174, к/с 30110101945259000174

Вид деятельности	ИВВ
Номер	31.07.2018
Дата	01.08.2018
Дата начала инвентаризации	20.08.2018
Дата окончания инвентаризации	20.08.2018
Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	20.08.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основание для проведения инвентаризации: Приказ (структурное подразделение)
 (инвентарное закрытие)
 Основание для проведения инвентаризации: Приказ (структурное подразделение)
 (инвентарное закрытие)
 Основание для проведения инвентаризации: Приказ (структурное подразделение)
 (инвентарное закрытие)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы по основным средствам сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступающие на мое (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Исполнительный директор (подпись)	Шаруни Ю.В. (расшифровка)
Заместитель генерального директора (подпись)	Гайдаров Г.А. (расшифровка)
Главный инженер (подпись)	Демитриев Д.А. (расшифровка)
(подпись)	(расшифровка)
(подпись)	(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, идентификация и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий приобретение объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приборостроения)	Номер			Фактическое наличие			Пл. кадастровый учет	
		даты	номер	наименование		заводской	паспорта (документа о ретроспективе)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Вентильный конденсатор Daikin 5010Z77					00-000061			10	127 666,45	1	13	127 666,45
2	Блок-кондиционер 5.072.4					5П-000012			1	60 847,46	1	1	60 847,46
3	Машина для чистки мебели					5П-000008			1	68 593,94	1	1	68 593,94
4	Шлакобум электромеханический (1)					5П-000009			1	42 411,01	1	1	42 411,01
5	Шлакобум электромеханический (2)					5П-000010			1	42 411,01	1	1	42 411,01
6	Сеть телефонная					00-000028			1	918 516,95	1	1	918 516,95
7	Лест окраски Тип П-2 (1200*1200*2500)					5П-000003			1	70 000,00	1	1	70 000,00
8	Специализированная Рабочая Платформа (СРП) 16255ESS					5П-000015			1	58 986,10	1	1	58 986,10
9	Штабл дорожная с бужером					5П-000016			1	107 694,92	1	1	107 694,92
10	Организация выезда-выезда на территорию территории к объекту					5П-000017			1	6 251 866,21	1	1	6 251 866,21
11	Ордын (асбест) металлические				2014	06-000002			1	4 324 323,81	1	1	4 324 323,81
12	Отдел телефонный (для административного пользования)					00-000036			1	76 076,27	1	1	76 076,27
13	Мусороуборочник				2015	5П-000014			1	108 791,96	1	1	108 791,96
14	Система полива (постановка на трассе)					5П-000002			1	89 582,10	1	1	89 582,10
15	Немелкое здание, площадь 29 984 кв.м.					000000013			1	1 660 337 540,97	1	1	1 660 337 540,97
16	Лифт L1-L2 OTIS Gen2 (ваз. №№ EZN2D442045) (1)				2013	000000037	EZN2D44		1	269 803,05	1	1	269 803,05
17	Лифт L1-L2 OTIS Gen2 (ваз. №№ EZN2D442045) (2)				2013	000000038	EZN2D45		1	269 803,05	1	1	269 803,05
18	Лифт L3-L4 OTIS Gen2 (ваз. №№ EZN2D462047) (3)				2013	000000039	EZN2D46		1	268 456,37	1	1	268 456,37
19	Лифт L3-L4 OTIS Gen2 (ваз. №№ EZN2D462047) (4)				2013	000000010	EZN2D47		1	268 466,36	1	1	268 466,36
20	Лифт L5-L6 OTIS Gen2 (ваз. №№ EZN2D462049) (5)				2013	000000011	EZN2D48		1	277 429,73	1	1	277 429,73
21	Лифт L5-L6 OTIS Gen2 (ваз. №№ EZN2D462049) (6)				2013	000000012	EZN2D49		1	277 429,73	1	1	277 429,73
22	Многоквартирный ИЖС №800А-1 с котлами				2014	5П-000011	000150 (СА 307598)		1	1 463 050,85	1	1	1 463 050,85
Итого по строкам:										22	1 884 794 037,02	22	1 884 794 037,02

а) количество порционных номеров Девяцать два
 б) общее количество единиц фактически Девяцать две
 в) на сумму фактически Один миллиард восемьсот восемьдесят четыре миллиона семьсот девяносто тысяч триста семь рублей 02 копейки

Номер по плану	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (прибора, техники)	Номер			Фактическое наличие		Бюджетная оценка (с учетом учета)	
		наименование	дата	номер		заводской	паспорта (документа о приеме-передаче)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
23	Автоматизированная система учета электроэнергии					000000002			1	533 832,61	1	533 832,61
24	Гомеонная сигнализация				2013	000000004			1	2 227 119,00	1	2 227 119,00
25	Шлюзовая оборудование					000000003			1	4 616 119,75	1	4 616 119,75
26	Система контроля доступа				2013	000000005			1	6 283 931,08	1	6 283 931,08
27	Система телевидения					000000006			1	7 217 917,47	1	7 217 917,47
28	Система подогрева проточной воды					00-0000031			1	334 229,38	1	334 229,38
Итого по строкам:									6	21 718 149,89	6	21 718 149,89

Итого по строкам:

а) количество приборов: Шесть

б) общее количество единиц: Шесть

в) на сумму фактически: Двадцать одна миллион семьсот восемьдесят тысяч сто сорок девять рублей 89 копеек

(пропись)

(пропись)

(пропись)

5я страница формы № 18-В-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров Двадцать восемь (письмо)
- б) общее количество единиц фактически Двадцать восемь (письмо)
- в) на сумму фактически Один миллиард девятьсот шесть миллионов пятьсот девяносто тысяч сто сорок шесть рублей 51 копейка (письмо)

Все подлисты готовы по строкам, стражкам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий
(должность)

Басов И. Г.
(расшифровка)

Члены комиссии

Исполнительный директор
(должность)

Шарун Ю. В.
(расшифровка)

Главный инженер
(должность)

Деместрилов Д. А.
(расшифровка)

Главный бухгалтер
(должность)

Громова М. Ю.
(расшифровка)

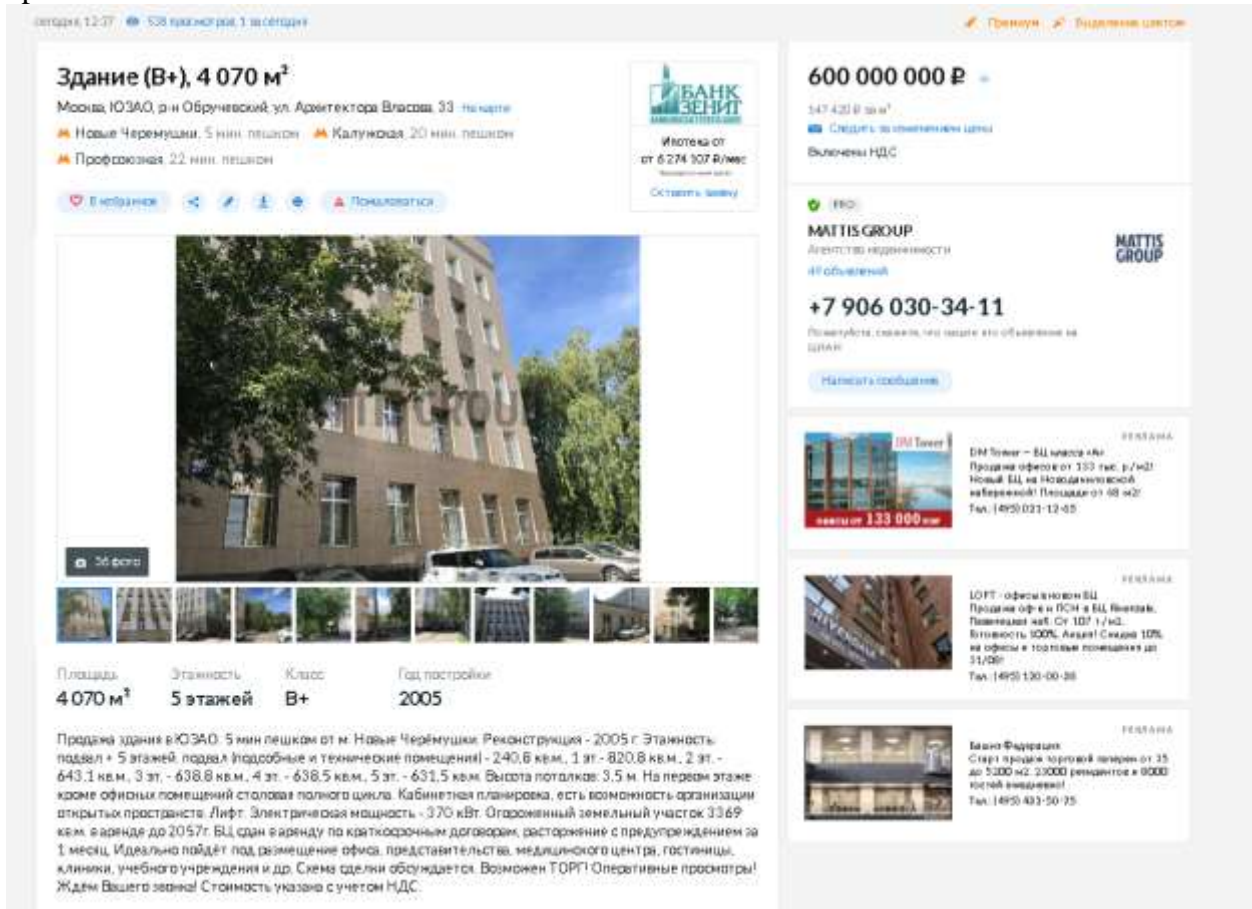


Приложение 2. Рыночная и справочная информация, используемая в расчетах

1. Аналоги, использованные в сравнительном подходе

Объект-аналог № 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/165980523/>



Здание (В+), 4 070 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, 33 - подвалы
 📍 Новые Черемушки, 5 мин. пешком 📍 Калужская, 20 мин. пешком
 📍 Профсоюзная, 22 мин. пешком

600 000 000 Р

547 420 в кв.м.
 📌 Следить за изменениями цены
 Вычтены НДС

Ипотека от
 от 6 274 507 руб/мес

Матис Групп
 Агентство недвижимости
 48 объектов
 +7 906 030-34-11

DM Tower – БЦ класса «А»
 Продажа офисов от 250 кв. м./м2
 Новый БЦ на Новобульварной набережной! Площадь от 68 м2
 Тел. 1495 021-12-05

LOFT - офисы нового БЦ
 Продажа офисов в БЦ в Восточном
 Поволжье наб. Су. 107 / м2.
 Вместимость 100%. Аренда! Скидки 10%
 на офисы в торговые помещения до 31/09!
 Тел. 1495 130-00-38

Банко Федерация
 Старт продаж торговых площадей от 35
 до 5000 м2. 20000 рентабельно в 9000
 кв.м/м2 инвестиций!
 Тел. 1495 433-50-25

Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
4 070 м ²	5 этажей	В+	2005

Предлага здание в ЮЗАО, 5 мин. пешком от м. Новые Черемушки. Реконструкция - 2005 г. Этажность: подвал + 5 этажей, подвал (подсобные и технические помещения) - 240,6 кв.м., 1 эт. - 820,8 кв.м., 2 эт. - 643,1 кв.м., 3 эт. - 638,8 кв.м., 4 эт. - 638,5 кв.м., 5 эт. - 631,5 кв.м. Высота потолков: 3,5 м. На первом этаже: кроме офисных помещений: столовая полного цикла. Кабинетная планировка, есть возможность организации открытых пространств. Лифт. Электронная мощность - 370 кВт. Огромный земельный участок 3369 кв.м. в аренде до 2057г. БЦ сдан в аренду по краткосрочным договорам, расторжение с предупреждением за 1 месяц. Идеально подойдет под размещение офиса, представительства, медицинского центра, гостиницы, клиники, учебного учреждения и др. Схема сделки обсуждается. Возможен ГОРП! Оперативные просмотры! Ждем Вашего звонка! Стоимость указана с учетом НДС.

Объект-аналог № 2


https://www.cian.ru/sale/commercial/178927546/

вчера, 21:54
90 дней на рынке, 0 закладок
Попытка отменить объявление


Здание (В), 6 348,4 м²


Москва ЮЗАО, р-н Ясенево, Профсоюзная ул. 125к1. На карте

Теплый Стан. 5 мин. пешком



 Ипотека от 10 000 571 ₽/мес





36 фото

Площадь: **6 348,4 м²** Этажность: **4 этажа** Класс: **В**

ID 11898. Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Административное здание. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 6348,4 кв. м. Площадь участка 0400 Га. Продается здание со своим участком на Юге Москвы. Идеально подойдет под Медицинский центр, Образовательное учреждение и Гостиничный комплекс. Самое выгодное предложение в этом районе!

Узнайте больше


Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

+7 926 917-76-27

Попытка отменить, что выдает это объявление на ЦИАН

960 000 000 Р

151 2199 кв.м!



PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел

Агентство недвижимости

1975 объявлений

+7 926 917-76-27

Попытка отменить, что выдает это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа офисов в ПСН в БЦ, Восток, Павловский наб. Ст. 307-1, 2-м, близость ТЦ, Аудит Склады 10% на офисы и торговые помещения до 31,000
 Тел: (495) 130-00-08

РЕКЛАМА

STREET со входом у метро
 Продажа дренчно: Бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственный. Аудит В августе 3% скидка на часть помещений!
 Тел: (495) 646-93-07

РЕКЛАМА

DM Tower - БЦ класса «В»
 Продажа офисов от 133 кв. м/кв! Новый БЦ на Новоделиловской набережной! Площади от 68 кв.м!
 Тел: (495) 031-13-63

Объект-аналог № 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/179219763/>


2 авг. 13:04
100 Арсеневая, 0 за год
Риск

Здание (А), 3 825 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Севастопольский просп., 10К1 [На карте](#)

Крымская, 4 мин. пешком | Верхние котлы, 10 мин. пешком | Наватинская, 21 мин. пешком

В избранное | Панорама | Добавить объявление



7 фото

Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
3 825 м ²	5 этажей	A	2015

Здание расположено на огороженной территории. В здании собственная подземная парковка. В помещениях выполнен ремонт. Имеется столовая для сотрудников. Здание постройки 2014 года. Свежий ремонт. Новые коммуникации. В помещениях выполнена высококачественная отделка. Система приточно вытяжной вентиляции. Наличие четырех трубной системы кондиционирования. Пластиковые окна. Система контроля доступа. Высота потолков 4 метра. Выход на крышу. Медная кровля с подогревом. Подземная парковка. Огороженная территория.

Подземный паркинг на 17 автомобилей. Возможность размещения двух автомобилей на заднем дворе.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 765-40-29, +7 965 403-15-81
[Почему стоит выбрать это объявление на ЦИАН](#)

[Уточнить условия](#) | [Панорама](#)

760 000 000 ₽

198 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Вычлены НДС

TELUS

Телус
Агентство недвижимости

33 объявления

+7 495 765-40-29
+7 965 403-15-81

Почему стоит выбрать это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.
Собственный. Арендатор Августе 5% скидка на часть площадей!
Тел: +795045-3007

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа офисов в БЦ в СВАО, Павловская наб. Ст. 307 и 308. Потолки 3.00м. Арендатор Скидка 30% на офисы и торговые помещения до 21/08!
Тел: +7950120-0038

DM Tower - БЦ класса «А»
Продажа офисов от 133 тыс. р./м2 Новый БЦ на Новодевичьей набережной!
Площадь от 68 м2
Тел: +795021-1245

О здании			
Год постройки	2015	Высота потолков	3м
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Двойсерийный ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	3 825 м ²
Линия здания	Переве		
Статус участка	В собственности		
Вид	Отдельный со двора	Лифты	1
Парковка	Подземная	Количество парковочных мест	17

- Естественная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Автономное отопление
- Гидрантная система пожаротушения

Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Севастопольский просп., 10К1
Крымская, 4 мин. пешком | Верхние котлы, 10 мин. пешком | Наватинская, 21 мин. пешком

[На карте](#) | [Панорама](#) | [Похожие рядом](#)

Объект-аналог № 4

<https://theproperty.ru/12834875/>

Продажа здания – улица Покрышкина, 7, Москва

цена объекта • 1 770 000 000 руб. / 30 090 000 \$ / 24 780 000 € / 23 010 000 £

Ежемесячный платеж по кредиту: 25996003.13 руб.

Контакты: zeta@zeta.ru, тел.: +74957603733

ОБЪЕКТ

объект № 12 034 075

Район: ЗМО, Тропарково-Никулинский район
Метро, станция: м. Юго-Западная – 0,8 км

Площадь: 2 449,00 кв.м

Здание

Всего этажей: 4

Дополнительная информация

ПОДАРОК КЛИЕНТУ – БУКИНСКАЯ КАРТА НА ПЕРВОМ ПОКАЗЕ АГЕНТАМ ПЛАТИМ. Для ЗМО Бизнес-центр класса B+, 7 этаж, площадь от м. Юго-Западная. Проектная площадь здания класса B+, реконструкция была произведена в 2018 году, здание проходит такое же ж/д расстояние, как Минувский проспект, Проспект Вернадского, Ленинский проспект. Долгосрочный договор аренды земельного участка. Прилегающая земельная территория для парковки. Количество этажей: 4, здание нежилые (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой по вводу из арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: нежилые. Лифты: нет. Проводятся МТС. Инфраструктура: кафе, рестораны. Бизнесные площадки: Этаж 1-4 - BMR 42. Стоимость продажи: 1900.000.000 руб. 7 минут пешком от метро

На карте



Фотографии объекта



Контактная информация

zeta@zeta.ru

тел.: +74957603733

ст. почта: zeta@zeta.ru

2. Обоснование корректировок, использованных в рамках применения сравнительного подхода

Корректировка на торг

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 22, 2018. Под ред. Яскевича Е.Е. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», с. 17.



СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Корректировка на состояние отделки

Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 238.

Таблица 145.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79

Корректировка на расположение относительно красных линий

Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 158.

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Корректировка на площадь

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 22, 2018. Под ред. Яскевича Е.Е. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», с. 83.

1.3.2.3. Масштабный эффект для прав собственности (РС) офисных помещений класса «А», «В» и «С» в Москве

Рисунок 41. Масштабный эффект для стоимости офисных помещений класса «А» в Москве

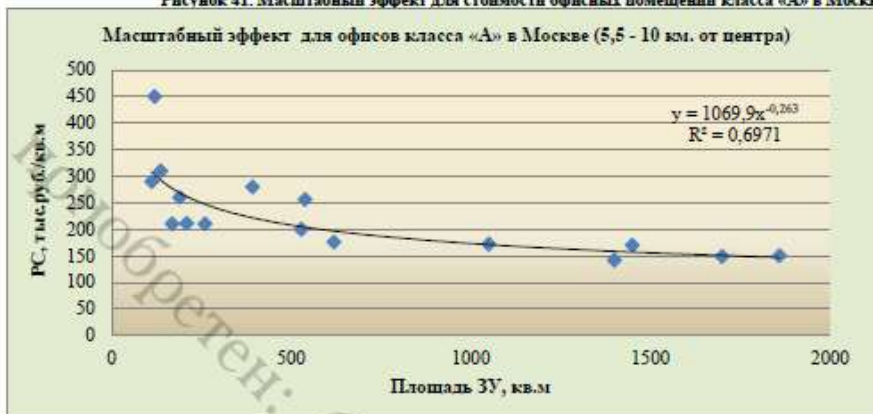


Рисунок 42. Масштабный эффект для стоимости офисных помещений класса «В» в Москве



Корректировка на метро

Исследование, составленное аналитической группой экспертов «Атлант оценка», <https://atlant-mos.com>

00/0А	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

3. Аналоги, использованные в доходном подходе

Объект-аналог № 1

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-256189834>

2 000 000 РУБ.
Без комиссии

Офис в аренду
Севастопольский проспект, 28 к1, Черёмушки, Москва
М Калужская 2,65 км

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное



16 из 20



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

Офис, 1000 м²

ОПЛАЧИВАЕМ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Предлагается в прямую аренду помещение под офис площадью 1000 метров квадратных в бизнес-центре "Tower", который располагается по адресу Москва, Севастопольский проспект, 28 к1 в Юго-Западном административном округе Москвы. Ставка аренды составляет 24000 руб. за квадр. метр, включая эксплуатационные расходы (с НДС). Высылаем на электронную почту по звонку. План помещения вышлем на почту после звонка. Планировку можно поменять, перегородки не несущие. Возможны арендные каникулы до 2 месяцев для снижения расходов при бюджете. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Возможна аренда машиномест на парковке или включение их в стоимость аренды. В здании качественная входная группа. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства. Показ ежедневно с 11 до 23, без выходных. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем и высылаем в течение нескольких минут!

FSS

Размещает объявления: 1 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 485
Всего за 3 месяца: 494

8 495 104-59-77


Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



 Создать заметку
  Распечатать
  Получать похожие

 Пожаловаться

 Образцы документов для сделки



Информация о предложении

Цена: 2 000 000 РУБ.

Цена за м²: 2 000 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 24 000 РУБ.

Комиссия: нет

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: А

Площадь: 1 000 м²

Дата обновления объявления: 20/08/2018

Дата публикации объявления: 26/07/2018

Номер в каталоге: 256189834




Расположение

Севастопольский проспект, 28 к1, Черёмушки, Москва


Черёмушки

 Новые Черемушки 1,6 км

 Профсоюзная 1,7 км

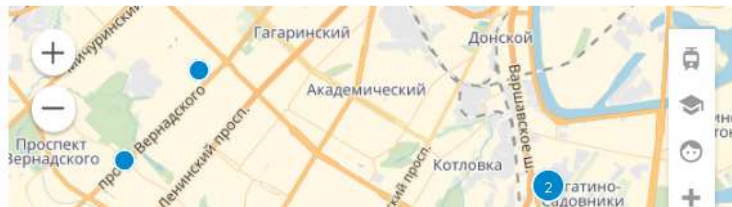
 Севастопольская 2 км

 Это предложение
  Похожие предложения

 Нахимовский проспект 1,7 км

 Каховская 1,8 км

 Нагорная 2,1 км




В ходе телефонных переговоров с представителем арендодателя (тел. +7 495 104-59-77) было выявлено:

- в арендную ставку включены все расходы, за исключением электроэнергии;
- помещение расположено на 4 этаже.





Объект-аналог № 2

Презентация компании GVG (ООО «Джи Ви Джи»), Россия, Москва, улица Селезневская дом 11А, тел. 8 (495) 727-57-98. Презентацию предоставил старший партнер Иобидзе Автандил Мтазарович, тел.: +7 (916) 933-39-33. В результате телефонного интервьюирования было выявлено, что в арендную ставку включены все расходы, за исключением электроэнергии.

Бизнес-центр
«9 Акрор»

Москва, Научный проезд, 19  Калужская → 2 минут транспортом




Арендваемая площадь	Этаж	Ставка аренды	Состояние
400 м²	5	17 500 руб./м² в год с НДС	Готово к въезду


-  **Вентиляция**
Приточно-вытяжная
-  **Кондиционирование**
Центральное
-  **Система пожаротушения**
Спринклерная
-  **Паркинг**
Подземный паркинг

Коммерческие условия

Базовая арендная ставка	17 500 руб./м² в год
Эксплуатационные расходы	включены в арендную ставку
Налоги	с НДС
Месячная арендная плата	583 300 руб.

- Внутренняя отделка выполнена
- Смешанная планировка
- Договор прямой аренды






Объект-аналог № 3


<https://www.cian.ru/rent/commercial/163108259/>

Офис (В+), от 82 до 289 м²
в бизнес-центре «Теплый стан»

Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, ул. Генерала Тюленева, 4АСЗ На карте

 Теплый Стан, 3 мин. на транспорте  Тропаревское, 17 мин. на транспорте

 [Помолчать](#)



Площадь
от 82 до 289 м²

Этаж
3 из 3

Планировка
Свободно

Класс
В+


БЦ Теплый Стан класса В+.
Аренда офисных блоков площадью от 82 до 289 м².
стоимость метра 15,104 руб. в год, возможен торг, налогообложение: НДС.
Номер налоговой: 28.

Бизнес-центр Теплый Стан расположен по адресу: Москва, улица Генерала Тюленева, 4А.
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.
Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

от 121 784
до 429 214 руб./мес.

17 822 руб. за м² в год.
[Следить за изменениями цены](#)


Включены НДС, без комиссии


 **РИЭЛТИ ГАЙД**
Агентство недвижимости
432 объявления


+7 495 545-41-58

Помощь в сделке, что касается оформления на ДДУ. И оказание услуг по аренде

[Написать сообщение](#)

 **Бизнес-Фабрика**
Старт продаж! годовая гарантия! 25 до 3000 м²! 20000 кв.м. и 8000 кв.м. в год!
Тел.: 495 402-90-75

 **ВЦ «График»**, БЦ «МСК»
Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса В+ у м. Щ. Звездный голф!
От 20 до 350 кв. м. Работаем на себя!
Тел.: 800 100-99-05

 **Бизнес-центр «ОГТЭС»**
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бульварный.
Тел.: 495 129-39-37

В ходе телефонных переговоров (+7 495 545-41-58) было выявлено, что в арендную ставку включены все расходы, за исключением электроэнергии.

Объект-аналог № 4




Презентация компании GVG (ООО «Джи Ви Джи»), Россия, Москва, улица Селезневская дом 11А, тел. 8 (495) 727-57-98. Презентацию предоставил старший партнер Иобидзе Автандил Мтазарович, тел.: +7 (916) 933-39-33. В результате телефонного интервьюирования было выявлено, что в арендную ставку включены все расходы, за исключением электроэнергии.

Бизнес-центр

«Газфилд»

Москва, улица Обручева, 23 к3  Калужская — 9 минут пешком

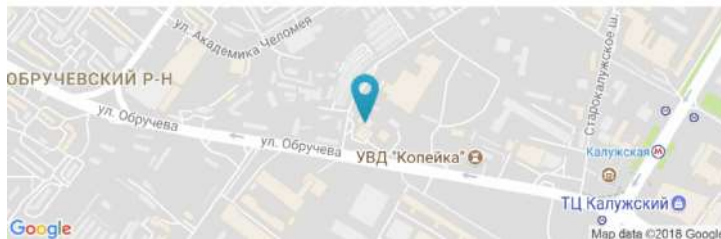
Арендваемая площадь	Этаж	Ставка аренды	Состояние
277 м ²	14	23 600 руб./м ² в год с НДС	Готово к въезду

-  **Вентиляция**
Приточно-вытяжная
-  **Кондиционирование**
Центральное
-  **Паркинг**
Подземный паркинг
-  **Охрана и сервис**
Круглосуточная охрана

Коммерческие условия

Базовая арендная ставка	20 000 руб./м ² в год
Эксплуатационные расходы	включены в арендную ставку
Налоги	без НДС
Месячная арендная плата	461 700 руб.

- Внутренняя отделка выполнена
- Кабинетная планировка
- Договор прямой аренды



4. Обоснование корректировок, использованных в рамках применения доходного подхода

Корректировка на торг

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 22, 2018. Под ред. Яскевича Е.Е. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», с. 17.



СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Корректировка на метро

Исследование, составленное аналитической группой экспертов «Атлант оценка», <https://atlant-mos.com>

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Корректировка на этаж

Результаты анализа Ассоциации СтатРиэлт, <https://statrielt.ru/>.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,84	0,76
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,91	0,83
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
Б. При аренде объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,85	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,11	1,05
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	0,85
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86

Корректировка на наличие отдельного входа

Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 213.

5.5. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Обоснование корректировки на наличие в ставки операционных расходов

Сборник рыночных корректировок СРК-2018. Под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», 2018, с.96.

№ п/п	Город/ Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 530
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620 – 2 410	1 310 – 2 210	950 – 1 710

Расходы приводятся с учетом НДС

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям понижаются на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017, с. 270.

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках [27]

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:	30%	28%
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%
Состав условно-переменных расходов		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	30%	28%
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	70%	72%
Структура коммунальных платежей по их видам		
Электроэнергия	-	52%
Вода и канализация	-	6%
Горячее водоснабжение и теплоснабжение	-	42%
Структура эксплуатационных расходов по их видам		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15%	17%
Услуги связи	30%	33%
Уборка помещений	36%	30%
Уборка территорий и вывоз мусора	3%	2%
СЭС и дезинфекция	1%	1%
Содержание лифтов	2%	2%
Техобслуживание	13%	16%

Корректировка на долю стоимости земельного участка в комплексе

Результаты анализа Ассоциации СтатРиэлт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/110-itogi-iv-kvartala-2016-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/872-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе рыночных данных

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,14	0,19	0,16
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,21	0,28	0,24
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,20	0,27	0,23

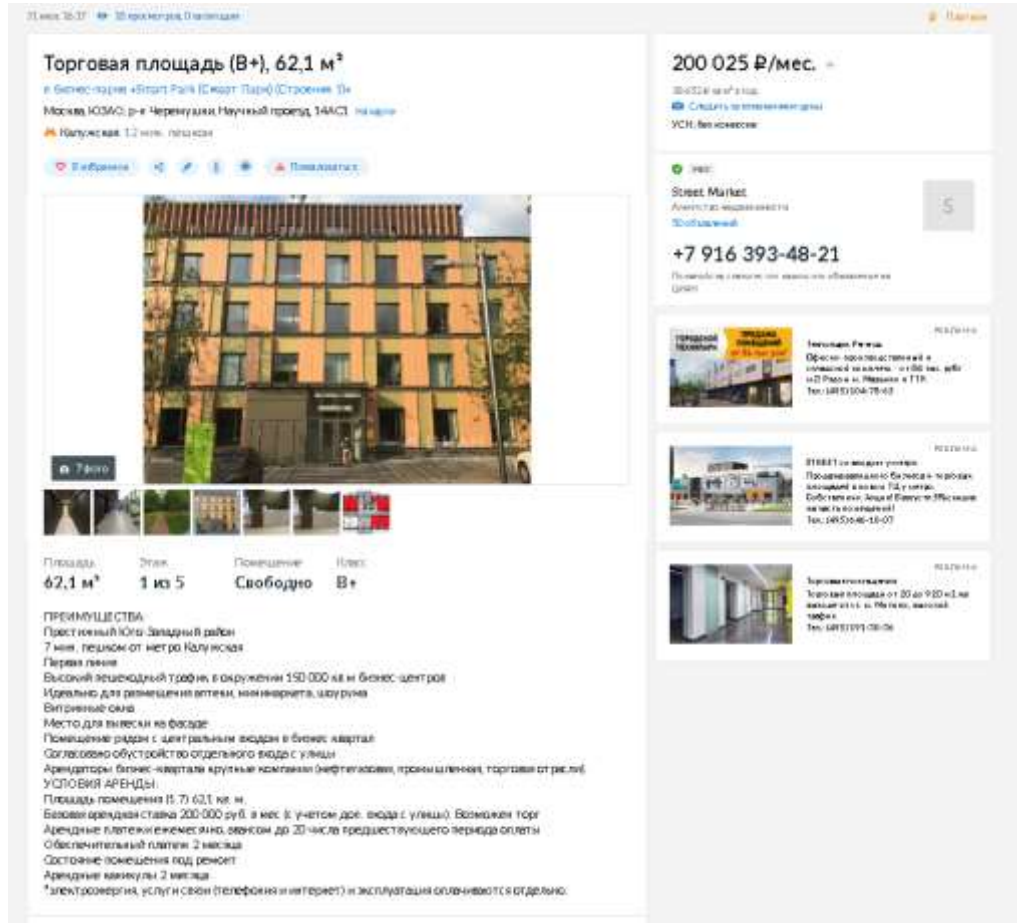
* - в исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

** - в исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

5. Аналоги, использованные при расчете парными продажами

Пара 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/7699132/>



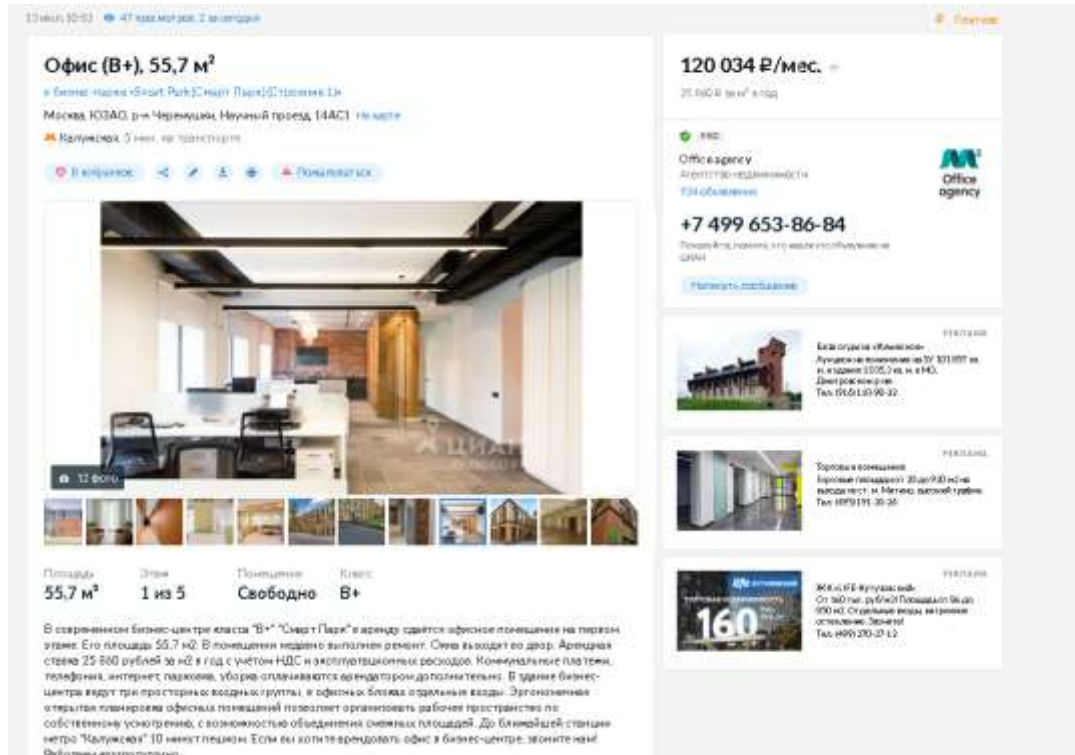
Торговая площадь (В+), 62,1 м²
 в бизнес-центре «Бизит Парк (Смарт Парк) (Строение 1)»
 Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Наукиный проезд, 14АС1, на карте
 ● Калужская, 12 мин. пешком

200 025 Р/мес. =
 25 003 руб/кв.м в год
 ● Ссылка на похожие объекты
 УСН, без комиссии

Street Market
 Агентство недвижимости
 5
 +7 916 393-48-21
 Подробнее о работе и о наших услугах в офисе по адресу

Преимущества:
 Престижный Юго-Западный район
 7 мин. пешком от метро Калужская
 Парковка
 Высокий пешеходный трафик, в окружении 150 000 кв.м бизнес-центров
 Идеально для размещения аптеки, мини-маркета, шоу-рума
 Выгодный окуп
 Место для вывески на фасаде
 Помещение рядом с центральными входами в бизнес-квартал
 Современное оборудование отдельного входа с улицы
 Арендаторы бизнес-квартала крупные компании (нефтегазовая, транспортная, торговля от рознич)
УСЛОВИЯ АРЕНДЫ:
 Площадь помещения 15,7/ 62,1 кв. м.
 Базовая арендная ставка 200 000 руб. в мес. (с учетом др. входов с улицы). Возможен торг
 Арендные платежи ежемесячно, авансом до 20 числа предшествующего периода оплаты
 Обязательный платеж 2 месяца
 Состояние помещения под ремонт
 Арендные коммуналь 2 месяца
 *агентское вознаграждение, услуги связи (телефония и интернет) и эксплуатация оплачиваются отдельно.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/190301905/>



Офис (В+), 55,7 м²
 в бизнес-центре «Бизит Парк (Смарт Парк) (Строение 1)»
 Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Наукиный проезд, 14АС1, на карте
 ● Калужская, 5 мин. на транспорте

120 034 Р/мес. =
 25 003 руб/кв.м в год

Office agency
 Агентство недвижимости
 3,84 объявления
 +7 499 653-86-84
 Подробнее о работе и о наших услугах в офисе по адресу


Преимущества:
 Престижный Юго-Западный район
 5 мин. на транспорте от метро Калужская
 Парковка
 Высокий пешеходный трафик, в окружении 150 000 кв.м бизнес-центров
 Идеально для размещения аптеки, мини-маркета, шоу-рума
 Выгодный окуп
 Место для вывески на фасаде
 Помещение рядом с центральными входами в бизнес-квартал
 Современное оборудование отдельного входа с улицы
 Арендаторы бизнес-квартала крупные компании (нефтегазовая, транспортная, торговля от рознич)
УСЛОВИЯ АРЕНДЫ:
 Площадь помещения 15,7/ 55,7 кв. м.
 Базовая арендная ставка 120 000 руб. в мес. (с учетом др. входов с улицы). Возможен торг
 Арендные платежи ежемесячно, авансом до 20 числа предшествующего периода оплаты
 Обязательный платеж 2 месяца
 Состояние помещения под ремонт
 Арендные коммуналь 2 месяца
 *агентское вознаграждение, услуги связи (телефония и интернет) и эксплуатация оплачиваются отдельно.

сегодня 07:01
13 просмотров, 0 за сегодня
Платное

Офис (B), 86 м²

в бизнес-центре «Гипрониоздрав»
 Москва ЮЗАО, р-н Черемушки Научный проезд, 6 [На карте](#)
 Калужская, 7 мин. пешком

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↑](#)
[↓](#)
[Показать](#)



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
86 м²	1 из 7	Свободно	B

Лот 233645 Без КОМИССИИ от Собственника! Сдается офис площадью 86 кв.м. на 1 этаже БЦ класса B, залная планировка, выполнен евроремонт, прямая аренда, предоставляется юридический адрес по 28 ой налоговой, готов к въезду с 22 августа.

В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы.
 Семен Вячеславович, доб. 222, ЛОТ 233645

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	86 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 000 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-

86 000 ₽/мес.

12 000 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 УСН, без комиссии

Алекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 991 объявление
+7 495 369-67-52
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

STREET со входом уметро
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В августе 5% скидка на часть помещений!
 Тел: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА

Торговая помещения
 Торговые площади от 20 до 920 м2 на выходе из ст. м. Митино, высокий трафик.
 Тел: (495) 191-30-36

РЕКЛАМА

ТЦ Метрополитн. Верх. Лихоборы
 Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.
 Тел: (495) 212-07-67

https://www.cian.ru/rent/commercial/187020199/

Свободное назначение (В), 89 м²

в бизнес-центре «ГипроницДрав»

Москва ЮЗАО, р-н Черемушки Научный проезд 12 На карте

🚶 Калужская, 1 мин. на транспорте

❤ В избранное



🚩 Показать



Площадь **89 м²** Этаж **1 из 11** Помещение **Свободно** Класс **В**

Прямая аренда с собственником. Отличное помещение под КАФЕ на первом этаже Бизнес-центра. Мощность 20 кВт. По всем вопросам звоните: 8-903-530-89-99

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

📞 Показать телефон

Условия сделки

Цена	111 250 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 000 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

111 250 ₽/мес. ↕

15 000 ₽ за м² в год

🔔 Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы УСН, без комиссии

👤 РЯО

Богдан Качалов
СЗ-МСК

Б

📞 Показать телефон

✉ Написать сообщение



РЕКЛАМА

ТЦS el'itный м. Бульварная
Аренда торговых помещений 25-1500 кв. м в ТЦ у метро. Скидка на 1й год 50% Отдел на в подвале!
Тел.: (495) 212-07-67



РЕКЛАМА

База отдыха «Басильковское»
Аукцион на приобретение на ЗУ 95 304 кв. м и здания 951,3 кв. м в МО, Рузский р. не. Распродажа.
Тел.: (916) 110-98-22



РЕКЛАМА

STREET со входом у метро
Продажа артельного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акции! В августе 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

сегодня 11:12
1 просмотр, 0 просмотров
Позвоните


Офис (В), 72 м²









в бизнес-центре «Fresh (Фреш)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бугарова, 176 [На карте](#)

▲ Калужская, 10 мин. пешком
▲ Белая, 13 мин. пешком
▲ Новые Черемушки, 6 мин. на транспорте

❤️ В избранное
🔍 Поиск
📄 Документы
📧 Поделиться
🔔 Подписка



Площадь:	Этаж:	Повышение:	Класс:
72 м²	6 из 7	Свободно	В

Аренда офиса площадью 72 кв.м. с отделкой в шаговой доступности от метро Калужская. На 6-ом этаже 7-ми этажного бизнес-центра. Панорамное остекление, высокие потолки, качественная отделка. Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и пожаротушения. Выполнена разводка электрики и слаботочных систем. Сохранена парковка на прилегающей территории, контроль доступа. Столовая, кафе, мини-маркет работают в здании. Офис предоставляется в прямую аренду, срок аренды - любой, с предоплатой в 3 месяца. Минимальный срок аренды 11 мес. (1089439)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Условия сделки			
Цена	84 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	14 000 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Договорный
Налог	НДС вычтен 13 813 8	Минимальный срок аренды	11 мес.
Объемный платёж	84 000 ₽	Арендные каникулы	Нет
Континентальные платежи	-	Служить чарован	-
Эксплуатационные расходы	-	Наличие от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

✔️ Взять условия
⚠️ Показать все

Планировка:	Кабинетная
Вход:	Общий со улицы
Состояние:	Офисная отделка
Мебель:	Нет
Парковка:	Наземная
Количество мест:	800

Площадь офиса, гарантия, что вы видите объявление на ЦИАН

84 000 ₽/мес.

14 000 ₽ за м² в год

📄 Сделка в законном порядке

Вычтены НДС, без комиссии

ID 12476390

+7 919 770-49-49

Позвоните и задайте вопросы, что вы видите объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА

ТЦ Метрополис в Вар. Люблино
Аренда торговых помещений 20-3000 кв.м в шаге 110 м метро Савотское
Сдается на 18 год, 50% на повышение от 50 кв.м.
Тел: +995 212 07 07

РЕКЛАМА

ТЦ Земляки в Бугарова
Аренда торговых помещений 25-1500 кв.м в 110 м метро Савотское на 18 год, 50%. Отделка в подарок!
Тел: +995 212 07 07

РЕКЛАМА

ЖК LIFE Митуровский
От 160 тыс. руб/кв! Площадь от 66 до 850 кв.м. Отдельные входы, внутреннее остекление. Заранее!
Тел: +995 200 37 12

Площадь офиса, гарантия, что вы видите объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА

ТЦ Метрополис в Вар. Люблино
Аренда торговых помещений 20-3000 кв.м в шаге 110 м метро Савотское
Сдается на 18 год, 50% на повышение от 50 кв.м.
Тел: +995 212 07 07

РЕКЛАМА

ТЦ Земляки в Бугарова
Аренда торговых помещений 25-1500 кв.м в 110 м метро Савотское на 18 год, 50%. Отделка в подарок!
Тел: +995 212 07 07

РЕКЛАМА

ЖК LIFE Митуровский
От 160 тыс. руб/кв! Площадь от 66 до 850 кв.м. Отдельные входы, внутреннее остекление. Заранее!
Тел: +995 200 37 12

РЕКЛАМА

ТЦ Метрополис в Вар. Люблино
Аренда торговых помещений 20-3000 кв.м в шаге 110 м метро Савотское
Сдается на 18 год, 50% на повышение от 50 кв.м.
Тел: +995 212 07 07

РЕКЛАМА

ТЦ Земляки в Бугарова
Аренда торговых помещений 25-1500 кв.м в 110 м метро Савотское на 18 год, 50%. Отделка в подарок!
Тел: +995 212 07 07

РЕКЛАМА

ЖК LIFE Митуровский
От 160 тыс. руб/кв! Площадь от 66 до 850 кв.м. Отдельные входы, внутреннее остекление. Заранее!
Тел: +995 200 37 12

https://www.cian.ru/rent/commercial/189378225/

верд, 11:29
417 просмотров
Платить

Свободное назначение (В), от 60 до 120 м²

в бизнес-центре «Fresh (Фреш)»
 Москва ЮЗАО, р-н Коньково ул. Бульвар д. 176 **Начать**

▲ Калужская, 10 мин. пешком
▲ Белые, 15 мин. пешком
▲ Новые Черемушки, 4 мин. на транспорте

❤️ Любимое
✂️
📄
📍
🔔
🚫 Пожаловаться

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 60 до 120 м ²	1 из 7	Свободно	В

Назначение: салон связи, свободное назначение, кондитерская, коммерция, алкомаркет, больничный комплекс, бьюти-сервисы, косметика, косметология, кофейня, нотариальная контора, торговый комплекс, парикмахерская, шаурма, магазин, стоматология, мастерская, гипермаркет, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, малое производство, маникюр, массажный салон, стройматериалы, товары для дома, пекарня, вывеска, кафе/ресторан, выставка, казино/казино, аптека, автосервис, антикафе, бытовая техника, зубная поликлиника, клиника, оптика, рабочий кабинет, химчистка, цветы

Сдается помещение 120 м2 в бизнес-центре ФРЕШ, первая линия, два отдельных входа, трафик бизнес-центра!

- Планировка на данный момент кабинетная, можно демонтировать перегородки и сделать свободную планировку.
- Есть возможность разделить помещение на 2 части, каждая со своим отдельным входом.
- Электричество по запросу, мокрые точки, 2 санузла, душевая.
- Рассмотрим под ЛЮБЫЕ ВИДЫ деятельности! Можно под кафе-столовую, массажный салон, услуги, торговая деятельность и т.д.

Бизнес-центр ФРЕШ (FRESH) класса В расположен на улице Бульвар д. 176, 10 минут пешком от метро Калужская

Транспортную доступность обеспечивают сразу шесть крупных магистралей - проспекты Вернадского, Ленинский, Севастопольский, Нахимовский, ул. Профсоюзная и ул. Обручева.

Арендные нюансы предоставляются. Оперативный показ. ЛОТ 61-4359

от 89 940
до 179 880 руб./мес.

17 980 руб. за м² в год
📄 Сводный финансовый отчет
 Выполнены НДС, без комиссии

РКО

Консалт Недвижимость
 Агентство недвижимости
 132 объявления

+7 903 792-82-96

Позвоните по телефону, чтобы узнать все подробности по цене!

[Написать сообщение](#)

РЕАЛИТИ

ТРЦ Вайтстоун н. Вайтстоун
 Аренда торгового от 7 до 1200 м². Нет ограничений в аренде! Ставка на 1 кв. метр от 30%. Ремонт в подарок!
 Тел.: (495) 450-59-77

РЕАЛИТИ

Торговая Палата
 Офисно-производственный и складской комплекс от 50 кв. м до 121 кв. м. Место в ТК.
 Тел.: (495) 104-78-65

РЕАЛИТИ

DM Trade — «Эксперт»
 Прямые офисы от 112 кв. м до 100 кв. м. Неодельное помещение! Площадка от 60 кв. м!
 Тел.: (495) 1021-17-65

Приложение 3. Копии документов Оценщика

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-013217/18 ОТ «01» МАРТА 2018Г.

«01» марта 2018г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-013217/18 от «01» марта 2018г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ГРОСС-Консалт» 119435, г. Москва, ул.Малая Пироговская, д.14, стр.5 ИНН 7704511364 Телефон: (495) 225-22-98, факс: (495) 225-22-98 доб.9999
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «10» марта 2018 года по «09» марта 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-191-013217/18 от «01» марта 2018г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Владельщикова Г.В., Заместитель директора по корпоративному бизнесу Филиала СПАО

«Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности № 5891864-191/17 от 20.11.2017г.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Сыромятникова Дарья Евгеньевна

(фамилия, имя в отчестве)

паспорт: серия 6511 № 023922, выдан 06.06.2011г.

Отделением УФМС России по Свердловской области в Качканарском районе

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 12 » октября 2015г., регистрационный № 009663

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 12 » октября 2015 года.

Президент



С.А. Табакова

0020127 *

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

СЫРОМЯТНИКОВА

Дарья Евгеньевна

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»**

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Реализован от

17 апреля 2015 года

дипломом предоставляется право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии *В.И.Иванов*

Руководитель

Секретаря

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400405100

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050262

Города

Москва

Дата выдачи

27 апреля 2015 года

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000288-1

« 06 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сыромятниковой Дарье Евгеньевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

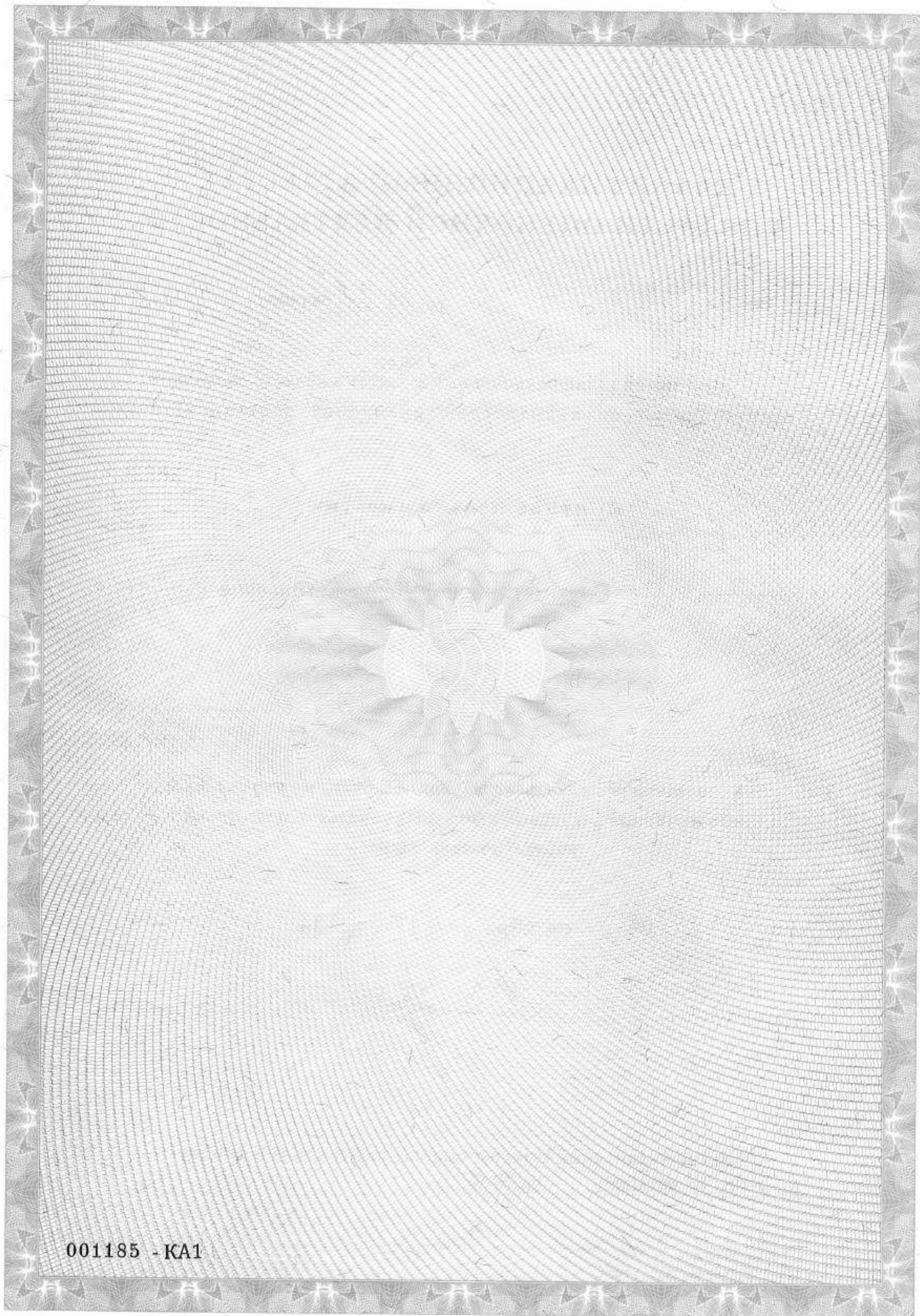
от « 06 » октября 2017 г. № 14

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » октября 2020 г.



001185 - KA1

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009663 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009663 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Сыромятникова Дарья Евгеньевна
Паспортные данные: Сер. 6511 №023922 выдан Отделением УФМС России по Свердловской области в Качканарском районе (код подразделения - 660-049) 06.06.2011 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей .
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Сыромятникова Дарья Евгеньевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования (финансовый и профессиональных рисков) Архангельский С.Ю. на основании ответственности № 52514/0-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)