
Отчет № 200Д-08-02/1 от 03.12.2020

Об оценке недвижимого имущества
в количестве 13 ед., расположенного в
г. Москве, пер. Мажоров, д. 14

Выполнено специалистами ООО "Валкон"
по заказу ЗАО "Контакт-М"
экземпляр 3

Оглавление

| | |
|--|----|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 4 |
| 1.1. Основные факты и выводы | 4 |
| 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки | 4 |
| 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 5 |
| 1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки | 5 |
| 1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | 7 |
| 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | 9 |
| 1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике | 10 |
| 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности | 11 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 2.1. Описание правового статуса объекта оценки | 13 |
| 2.2. Характеристика местоположения объекта оценки | 17 |
| 2.3. Описание характеристик объекта оценки | 20 |
| 2.4. Фотографии объекта оценки | 22 |
| 2.5. Перечень документов, используемых Оценщиком | 22 |
| 3. ОБЩИЙ ОБЗОР РЫНКА И КОНКУРЕНЦИИ | 23 |
| 3.1. Обзор социально-экономической и политической обстановки в России и г. Москве | 23 |
| 3.2. Прогноз социально-экономического развития в России | 25 |
| 3.3. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы | 27 |
| 3.4. Обзор рынка земельных участков г. Москвы | 42 |
| 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 45 |
| 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободного | 45 |
| 4.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями | 48 |
| 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 49 |
| 5.1. Методология процесса оценки | 49 |
| 5.2. Понятие рыночной стоимости | 49 |
| 5.3. Процедура оценки | 50 |
| 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 51 |
| 6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом | 51 |
| 6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом | 52 |
| 6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом | 60 |
| 6.3.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода | 61 |
| 6.3.2. Определение длительности прогнозного периода | 61 |
| 6.3.3. Определение величины потенциального валового дохода (ПВД) | 62 |
| 6.3.4. Определение величины действительного валового дохода (ДВД) | 65 |
| 6.3.5. Определение величины операционных расходов (ОР) | 66 |
| 6.3.5.1. Налог на имущество | 67 |
| 6.3.5.2. Арендные платежи за земельный участок | 67 |
| 6.3.5.3. Расходы на страхование | 68 |
| 6.3.5.4. Резерв на капитальный ремонт здания (резерв на замещение) | 69 |
| 6.3.5.5. Эксплуатационные расходы | 71 |

| | |
|---|----|
| 6.3.5.6. Размер вознаграждения управляющей компании | 71 |
| 6.3.5.7. Расходы на агентское вознаграждение (брокеридж) | 72 |
| 6.3.6. Определение величины капитальных вложений | 73 |
| 6.3.7. Определение величины чистого операционного дохода (ЧОД) | 73 |
| 6.3.8. Расчет ставки дисконтирования | 73 |
| 6.3.9. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозных и постпрогнозных периодах | 76 |
| 6.3.10. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости | 78 |
| 6.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки | 79 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 81 |
| ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 84 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 85 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ | 86 |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки – Договор на проведение оценки № 200Д-08-04 от 31.08.2020.

1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в следующем составе:

Таблица 1

| № п/п | Наименование | Назначение | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв. м | Балансовая стоимость, руб. |
|-------------------------|-------------------|--|--------------------|---|------------------|----------------------------|
| 1 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1032 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10 | 130,6 | 1,0 |
| 2 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1068 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2 | 815,6 | 1,0 |
| 3 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1146 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4 | 825,3 | 1,0 |
| 4 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1147 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1 | 2 939,50 | 1,0 |
| 5 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1153 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19 | 234 | 1,0 |
| 6 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1155 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3 | 742,4 | 1,0 |
| 7 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3802 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21 | 1 046,00 | 1,00 |
| 8 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3804 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7 | 1 026,10 | 1,00 |
| 9 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3805 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 5-5А | 2 309,70 | 1,00 |
| 10 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3806 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 8-9 | 1 218,90 | 1,00 |
| 11 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4037 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11 | 316,4 | 1,0 |
| 12 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4038 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12 | 84,2 | 1,0 |
| Итого по зданиям | | | | | 11 688,70 | 12,00 |
| 13 | Земельный участок | ЗНП / для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической | 77:03:0003013:18 | г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14 | 13 616,00 | - |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

Здания, входящие в объект оценки, принадлежат на праве собственности ЗАО "Контакт-М" (ОГРН: 1107746432640, дата гос. регистрации: 26.05.2010), а земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003013:18 на праве аренды по Договору № М-03-024056 от 31.01.2005.

Балансовая стоимость объектов указана согласно инвентаризации, опубликованной на официальном сайте единого федерального реестра сведений о банкротстве "Федресурс"¹.

Подробное описание объекта оценки приведено в Разделе 2 Отчета.

1.1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2

| Затратный подход без учета НДС, руб. | Сравнительный подход без учета НДС, руб. | Доходный подход без учета НДС, руб. |
|---|---|--|
| Не применялся | 235 000 000 | 264 000 000 |

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке соответствует Федеральным стандартам оценки (приведен мотивированный отказ).

1.1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования позволяют установить следующий результат:

рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет 249 500 000 (Двести сорок девять миллионов пятьсот тысяч) рублей без учета НДС, в том числе:

Таблица 3

| № п/п | Наименование | Назначение | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв. м | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. |
|-------|--------------|------------|--------------------|---|----------------|--|
| 1 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1032 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10 | 130,6 | 1 107 600 |
| 2 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1068 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2 | 815,6 | 6 917 000 |
| 3 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1146 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4 | 825,3 | 6 999 200 |
| 4 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1147 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1 | 2 939,5 | 24 929 400 |
| 5 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1153 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19 | 234,0 | 1 984 500 |
| 6 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1155 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3 | 742,4 | 6 296 200 |
| 7 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3802 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21 | 1 046,0 | 8 871 000 |
| 8 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3804 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7 | 1 026,1 | 8 702 200 |
| 9 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3805 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. | 2 309,7 | 19 588 200 |

¹ <https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=0656F25E546DF369EBB401A538F64A8C>

| | | | | | | |
|--------------|-------------------|--|--------------------|--|----------|--------------------|
| | | | | 5-5А | | |
| 10 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3806 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 8-9 | 1 218,9 | 10 337 300 |
| 11 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4037 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11 | 316,4 | 2 683 300 |
| 12 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4038 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12 | 84,2 | 714 100 |
| 13 | Земельный участок | ЗНП / для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения | 77:03:0003013:18 | г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14 | 13 616,0 | 150 370 000 |
| Итого | | | | | | 249 500 000 |

Генеральный директор ООО "Валкон",
Оценщик I категории



Кузьмина М.С./

1.1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Гарантия качества услуг, являющаяся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В рамках данной работы нами не проводилось выяснение юридического статуса объекта исследования, мы лишь воспользовались информацией, предоставленной нам Заказчиком.
2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.
3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика и Исполнителя.
5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект исследования полностью или частично перейдет к другому лицу.
6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
7. Исполнитель сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами выполняемой работы.
8. Исполнитель утверждает, что привлеченный для выполнения работы персонал соответствует существующим требованиям.
9. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.
10. Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Исполнителя в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.
11. От нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом исследования, если только не будут заключены иные соглашения.
12. Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемые имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
13. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

14. Мы не несем ответственности за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.
15. При проведении оценки мы предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На нас не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.
16. Исходные данные, использованные при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.
17. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оказания услуг. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта, но не могли быть учтены нами в момент подготовки Отчета.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалистов относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией отчуждения имущества по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
19. В промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текст Отчета отражает числовые значения с округлением. Возможны расхождения между результатами расчетов Оценщика и результатами расчетов на основе текста Отчета. Данное расхождение не является существенным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.
20. Осмотр объекта оценки был проведен 04.08.2020, дата оценки 31.08.2020. Определение рыночной стоимости производился из допущения о неизменности характеристик объекта оценки от даты осмотра до даты оценки.
21. Рыночная стоимость объекта оценки определяется без учета задолженности собственника по договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М-03-0240056 от 31.01.2005 и без учета права требования к арендатору по договору № КМ-Т/16 долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016.
22. Результаты распределения стоимости земельного участка и объектов капитального строительства не могут рассматриваться как самостоятельные результаты оценки отдельных объектов недвижимости в рамках предполагаемого использования результатов оценки. Стоимость отдельных элементов объекта оценки следует рассматривать только в совокупности для распределения рыночной стоимости объекта оценки по элементам в справочных целях.

1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 4

| | |
|---|---|
| Объект оценки | Недвижимое имущество в количестве 13 единиц, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14, в том числе: – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения (по документам – для эксплуатации производственных зданий) общей площадью 13 606 кв. м, кадастровый номер 77:03:0003013:18 – Здания нежилые в количестве 12 ед., общей площадью 11 688,7 кв. м (Перечень приведен в приложении № 2 к Договору) |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право аренды на земельный участок, собственность ЗАО "Контакт-М" на здания, обременение залогом и арендой не учитывается при определении рыночной стоимости |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Для целей совершения сделок в соответствии с законодательством РФ, в том числе: продажи в рамках процедуры банкротства |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Дата оценки | 31 августа 2020 года |
| Детализация проведения осмотра | Визуальный осмотр объектов оценки и проверка наличия оцениваемого имущества, без проведения технической экспертизы |
| Срок проведения оценки | В течение 10 рабочих дней с момента предоставления необходимых документов |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | 1. После процедуры согласования полученных результатов по подходам итоговую рыночную стоимость объекта оценки необходимо выразить в виде одного значения (без указания доверительного диапазона). 2. Принимаются Оценщиком в соответствии с действующим законодательством и указываются в Отчете. |

Согласно Приложению № 2 к Договору на проведение оценки № 200Д-08-04 от 31.08.2020 объект оценки включает в себя следующие здания:

Таблица 5

| № п/п | Наименование | Назначение | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв. м |
|-------------------------|--------------|------------|--------------------|---|-----------------|
| 1 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1032 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10 | 130,6 |
| 2 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1068 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2 | 815,6 |
| 3 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1146 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4 | 825,3 |
| 4 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1147 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1 | 2 939,5 |
| 5 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1153 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19 | 234,0 |
| 6 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1155 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3 | 742,4 |
| 7 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3802 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21 | 1 046,0 |
| 8 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3804 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7 | 1 026,1 |
| 9 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3805 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 5-5А | 2 309,7 |
| 10 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3806 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 8-9 | 1 218,9 |
| 11 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4037 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11 | 316,4 |
| 12 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4038 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12 | 84,2 |
| Итого по зданиям | | | | | 11 688,7 |

1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик

| | |
|---|---|
| Заказчик | |
| Полное наименование | Закрытое акционерное общество "Контакт-М" |
| Краткое наименование | ЗАО "Контакт-М" |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1107746432640 |
| Дата присвоения ОГРН | 26.05.2010 |
| Местонахождение | 107023, г. Москва, ул. Мажоров, д. 14, стр. 1 |

Оценщик, Исполнитель

| | |
|---|--|
| Оценщик I категории | |
| Кузьмина Мария Сергеевна | |
| Членство в саморегулируемой организации оценщиков | Ассоциация "Русское общество оценщиков" (правопреемственник – Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"), включен в реестр 11.09.2009 за регистрационным № 005953 |
| Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке по "Оценке стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 984912, выдан 11.12.2008 Московской финансово-промышленной академией, регистрационный № 0713 |
| Реквизиты квалификационного аттестата | № 013987-3 от 16.07.2018 "Оценка бизнеса", № 011829-1 от 10.05.2018 "Оценка недвижимости", № 008227-2 от 29.03.2018 "Оценка движимого имущества" |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика | CAO "ВСК", полис № 190F0B40000287 срок действия с 12.10.2019 по 11.10.2020; CAO "ВСК", полис № 200F0B40R2532 срок действия с 12.10.2020 по 11.10.2021 |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более 10 лет |
| Основание работы Оценщика | Трудовой договор на проведение оценки от 11.01.2011 № 110Д-01-1к |
| Местонахождение Оценщика | 119146, г. Москва, ул. 1-я Фрунзенская, д. 3а, стр. 1, пом. 22 |
| Почтовый адрес | 119146, г. Москва, ул. 1-я Фрунзенская, д. 3а, стр. 1, пом. 22 |
| Адрес электронной почты | valkongd@gmail.com |
| Номер контактного телефона | +7 (499) 255-21-11 |
| Исполнитель | |
| Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнителя) | Общество с ограниченной ответственностью "Валкон" |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Исполнителя | 1097746404040, присвоен 27.07.2009 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя | CAO "ВСК", полис № 190F0B40000286 срок действия с 25.10.2019 по 24.10.2020; CAO "ВСК", полис № 200F0B40R2437 срок действия с 25.10.2020 по 24.10.2021 |
| Место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор | 119146, г. Москва, ул. 1-я Фрунзенская, д. 3а, стр. 1, пом. 22 |
| Основание для проведения оценки | Договор на проведение оценки № 200Д-08-04 от 31.08.2020 |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | |
| Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах | Не привлекались |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика | Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Оценщик не является аффилированным лицом Заказчика, лицом, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки не имеют вещных или обязательных прав вне договора. Оценщики не являются кредиторами Заказчика. Заказчик не является кредитором, страховщиком Оценщика |

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Свод стандартов и правил оценки 2015 "Российского общества оценщиков"², утвержденный решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

Основание применения вышеперечисленных стандартов: в соответствии со ст. 15, 20 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ Оценщик обязан соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

² Указано наименование свода стандартов и правил оценки. С 17.07.2020 правопреемником Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (ОГРН 1027700149146) является Ассоциация "Русское общество оценщиков" (ОГРН 1207700240813).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в следующем составе:

Таблица 6

| № п/п | Наименование | Назначение | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв. м | Балансовая стоимость, руб. |
|-------------------------|-------------------|--|--------------------|---|------------------|----------------------------|
| 1 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1032 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10 | 130,6 | 1,0 |
| 2 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1068 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2 | 815,6 | 1,0 |
| 3 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1146 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4 | 825,3 | 1,0 |
| 4 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1147 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1 | 2 939,50 | 1,0 |
| 5 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1153 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19 | 234 | 1,0 |
| 6 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1155 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3 | 742,4 | 1,0 |
| 7 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3802 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21 | 1 046,00 | 1,00 |
| 8 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3804 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7 | 1 026,10 | 1,00 |
| 9 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3805 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 5-5А | 2 309,70 | 1,00 |
| 10 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3806 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 8-9 | 1 218,90 | 1,00 |
| 11 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4037 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11 | 316,4 | 1,0 |
| 12 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4038 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12 | 84,2 | 1,0 |
| Итого по зданиям | | | | | 11 688,70 | 12,00 |
| 13 | Земельный участок | ЗНП / для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения | 77:03:0003013:18 | г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14 | 13 616,00 | - |

Здания, входящие в объект оценки, принадлежат на праве собственности ЗАО "Контакт-М" (ОГРН: 1107746432640, дата гос. регистрации: 26.05.2010), а земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003013:18 на праве аренды по Договору № М-03-024056 от 31.01.2005.

В следующей таблице приведены реквизиты Заказчика оценки.

Таблица 7

| | |
|---|---|
| Полное наименование | Закрытое акционерное общество "Контакт-М" |
| Краткое наименование | ЗАО "Контакт-М" |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1107746432640 |
| Дата присвоения ОГРН | 26.05.2010 |
| Местонахождение | 107023, г. Москва, ул. Мажоров, д. 14, стр. 1 |

2.1. Описание правового статуса объекта оценки

Описание правового статуса зданий из состава объекта оценки приведено в нижеследующей таблице:

Таблица 8

| № п/п | Объект | Назначение | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв. м | Правоустанавливающий документ | Существующие ограничения (обременения) права (№ и дата гос. регистрации) |
|-------|--------|------------|--------------------|---|----------------|--|---|
| 1 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1032 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10 | 130,6 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-20606 от 29.04.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-963 от 08.10.2010 | Аренда (№ 77:03:0003013:1032-77/009/2017-2 от 02.03.2017), ипотека (№77:03:0003013:1032-77/011/2017-4 от 09.06.2017) |
| 2 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1068 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2 | 815,6 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-26926 от 12.05.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-907 от 02.06.2011 | Аренда (№ 77:03:0003013:1068-77/009/2017-1 от 02.03.2017), ипотека (№ 77:03:0003013:1068-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |
| 3 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1146 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4 | 825,3 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-269151 от 11.05.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-957 от 08.10.2010 | Аренда (№ 77:03:0003013:1146-77/009/2017-1 от 02.03.2017), ипотека (№ 77:03:0003013:1146-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |
| 4 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1147 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1 | 2 939,5 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-26916 от 12.05.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-906 от 08.10.2010 | Аренда (№ 77:03:0003013:1147-77/009/2017-1 от 02.03.2017), ипотека (№ 77:03:0003013:1147-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |
| 5 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1153 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19 | 234,0 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-26921 от 12.05.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-998 от 08.10.2010 | Аренда (№ 77:03:0003013:1153-77/009/2017-1 от 02.03.2017), ипотека (№ 77:03:0003013:1153-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |
| 6 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1155 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3 | 742,4 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-20611 от 29.04.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-908 от 08.10.2010 | Аренда (№ 77:03:0003013:1155-77/009/2017-1 от 02.03.2017), ипотека (№ 77:03:0003013:1155-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |
| 7 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3802 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21 | 1 046,0 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-26914 от 11.05.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-999 от 08.10.2010 | Аренда (№ 77:03:0003013:3802-77/009/2017-1 от 02.03.2017), ипотека (№ 77:03:0003013:3802-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |
| 8 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3804 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7 | 1 026,1 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-26909 от 12.05.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-960 от 08.10.2010 | Аренда (№ 77:03:0003013:3804-77/009/2017-1 от 02.03.2017), ипотека (№ 77:03:0003013:3804-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |
| 9 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3805 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, | 2 309,7 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-26920 от 12.05.2020, Свидетельство о гос. регистрации | Аренда (№ 77:03:0003013:3805-77/009/2017-1 от 02.03.2017), ипотека |

| | | | | | | | |
|----|--------|---------|--------------------|--|---------|---|---|
| | | | | стр. 5-5А | | права № 77-77-03/089/2010-958 от 08.10.2010 | (№ 77:03:0003013:3805-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |
| 10 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3806 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 8-9 | 1 218,9 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-20604 от 29.04.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-961 от 08.10.2010 | Аренда (№ 77:03:0003013:3806-77/009/2017-1 от 02.03.2017), ипотека (№ 77:03:0003013:3806-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |
| 11 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4037 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11 | 316,4 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-20595 от 29.04.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-993 от 08.10.2010 | Аренда (№ 77:03:0003013:1032-77/009/2017-2 от 02.03.2017), ипотека (№ 77:03:0003013:4037-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |
| 12 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4038 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12 | 84,2 | Выписка из ЕГРН № 77/100/033/2020-20596 от 29.04.2020, Свидетельство о гос. регистрации права № 77-77-03/089/2010-997 от 08.10.2010 | Аренда (№ 77:03:0003013:4038-77/009/2017-1 от 02.03.2017), ипотека (№ 77:03:0003013:4038-77/011/2017-3 от 09.06.2017) |

Описание правового статуса земельного участка из состава объекта оценки приведено в нижеследующей таблице:

Таблица 9

| | |
|--|---|
| Объект | Земельный участок |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения |
| Местоположение | г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14 |
| Общая площадь, кв. м | 13 616 |
| Кадастровый номер | 77:03:0003013:18 |
| Вид права | Аренда |
| Правоустанавливающий документ | Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (Договор аренды земли) № М-03-024056 от 31.01.2005 |
| Срок действия договора аренды | С даты гос. регистрации договора аренды (05.05.2005) до 29.12.2029 |
| Цель предоставления земельного участка в аренду | Для эксплуатации производственных зданий |
| Условия договора аренды и выполнение условий | Согласно п. 4.1. Договора аренды, условием договора остановлено не изменять арендатором функционального назначения земельного участка. Согласно п. 5.12. Договора аренды арендатор обязан не осуществлять на участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение. По состоянию на дату оценки оцениваемый участок используется под размещение офисных зданий – комплекса бизнес-центров "АВС" (подробное описание приведено в Разделах 2.2-2.3 Отчета). |
| Размер арендной платы* | С 01.02.2005 – 1 037 604,56 руб./год, с 01.01.2007 – 1 141 365,01 руб./год, с 01.01.2008 – 1 255 501,51 руб./год, с 01.01.2009 – 1 381 051,67 руб./год, с 01.01.2010 – 1 519 156,83 руб./год, с 01.01.2011 – 1 671 072,51 руб./год, с 01.01.2012 – 1 838 179,77 руб./год, с 01.01.2013 – 2 815 142,04 руб./год, с 01.01.2014 – 2 983 168,25 руб./год, с 01.01.2015 – 3 307 101,06 руб./год, с 01.01.2016 – 1 812 135,00 руб./год, с 01.01.2017 – 3 196 658,28 руб./год, с 01.01.2019 по 2021 включительно – 2 659 903,30 руб./год |

| | |
|---|--|
| Задолженность по договору аренды** | По состоянию на 30.06.2018 (согласно Решению Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-57346/19-135-537 от 13.06.2019): основной долг в размере 5 248 021,17 руб. и пени в размере 3 674 158,25 руб. (общая сумма долга – 8 922 179,42 руб.); По состоянию на 19.10.2020 (период после даты оценки) (согласно письму "О предоставлении информации" Департамента городского имущества города Москвы № ДГИ-ЭГР-52896/20-1 от 26.10.2020): основной долг в размере 10 289 191,43 руб. и пени в размере 10 159 921,66 руб. (общая сумма долга – 20 449 113,09 руб.) |
| Существующие ограничения (обременения) права (№ и дата гос. регистрации) | Ипотека (№ 77:03:0003013:18-77/011/2017-2 от 09.06.2017) |

* Размер арендной платы указан согласно письму "О предоставлении информации" Департамента городского имущества города Москвы № ДГИ-ЭГР-52896/20-1 от 26.10.2020.

** Согласно п. 20 "Ограничений и пределов применения полученной итоговой стоимости" (Раздел 1.1.4 Отчета) рыночная стоимость объекта оценки определяется без учета задолженности собственника по договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М-03-0240056 от 31.01.2005.

Согласно письму Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (Госинспекции по недвижимости) от 28.05.2020 земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003013:18 был предоставлен по договору аренды от 31.01.2005 № М-03-024056 для эксплуатации производственных зданий. Однако по итогам проверки, проведенной 28.10.2019, установлено, что земельный участок фактически используется под офисную застройку. Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка не совпадает с его фактическим использованием.

Вид права: собственность на здания, право аренды на земельный участок.

Правообладатель: закрытое акционерное общество "Контакт-М" (ЗАО "Контакт-М" ОГРН: 1107746432640, дата гос. регистрации: 26.05.2010, местонахождение: г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1).

Поскольку целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, которая в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" является наиболее вероятной ценой сделки, а также учитывая положения Раздела 1.2 Отчета (Задание на оценку), ограничения (обременения) прав, связанные с возможностью совершения сделки (получением согласия на сделку) и распределением средств от продажи (ипотека), не рассматривались как фактор, влияющий на рыночную стоимость объекта оценки.

Описание обременений договором аренды объектов оценки представлено ниже:

Таблица 10

| Вид ограничения | Аренда |
|---|--|
| Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Общество с ограниченной ответственностью "Тесей" (ИНН: 7708727935, КПП: 503801001, ОГРН: 107746791844, дата гос. регистрации 28.09.2010) |
| Основание гос. регистрации | Договор № КМ-Т/16 долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016, Дополнительное соглашение № 1 от 09.09.2017 к нему |
| Срок аренды | С даты гос. регистрации на 10 лет |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м | 11 688,7 кв. м, в том числе: стр. 1 - 2 939,5 кв. м, стр. 2 - 815,6 кв. м, стр. 3 - 742,4 кв. м, стр. 4 - 825,3 кв. м, стр. 5-5А - 2 309,7 кв. м, стр. 7 - 1 026,1 кв. м, стр. 8-9 - 1 218,9 кв. м, стр. 10 - 130,6 кв. м, стр. 14 - 316,4 кв. м, стр. 12 - 84,2 кв. м, стр. 19 - 234,0 кв. м, стр. 21 - 1 046,0 кв. м |
| Размер арендной платы | Согласно доп. соглашению № 1 от 09.09.2017 к договору № КМ-Т/16 долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 размер арендной платы составлял 10 208 062,25 руб./мес. с учетом НДС. Согласно справке № 03/10 от 21.09.2020 от конкурсного управляющего ЗАО "Контакт-М" Писароглова А.Д. за период с 01.06.2017 по 31.12.2017 фактическая выручка составляла 27 200 250,00 руб. с учетом НДС. После указанной даты, в том числе в период наблюдения и конкурсного производства ЗАО "Контакт-М" выручка отсутствовала (равна нулю). |
| Расходы, не включенные в арендную плату | Компенсация за удаление производственных отходов, а также за вывоз использованной тары и упаковки, затраты по оплате услуг телефонной связи |

Выводы относительно обременений договором аренды:

1. Несмотря на установленную договором аренды величину арендной платы в размере 10 208 062,25 руб./мес. с учетом НДС (10 480 руб./кв. м/год с учетом НДС), фактическая величина арендной за объект оценки за период с 01.06.2017 по 31.12.2017 составила 27 200 250,00 руб. с учетом НДС (4 654 руб./кв. м/год с учетом НДС). Согласно выводам анализа рынка (Раздел 3.3 Отчета) средняя базовая ставка аренды за офисную недвижимость класса В (В-) составляет 16 600 руб./кв. м/год без учета НДС (19 920 руб./кв. м/год с учетом НДС), согласно проведенному Оценщиком анализу предложений сдачи в аренду офисной недвижимости класса В данный показатель лежит на уровне 6 670 – 11 668 руб./кв. м/год без учета НДС (8 004 – 14 002 руб./кв. м/год с учетом НДС). На основании вышеизложенного, Оценщиком сделан вывод о несоответствии фактической величины ставки аренды рыночному уровню.
2. Фактически арендная плата по договору аренды не уплачивается на протяжении 2 лет и 8 мес. (с начала 2018). Таким образом, арендатор фактически не исполняет обязательства по договору.

3. Учитывая положения задания на оценку (см. Раздел 1.2 Отчета), несоответствие договора рыночным условиям, неисполнение арендатором обязательства по внесению арендной платы, оценка проводилась без учета обременения договором аренды.
4. Учитывая отсутствие сведений о задолженности и порядке урегулирования отношений с арендатором, Оценщик не учитывал наличие дебиторской задолженности по договору аренды как фактор стоимости объекта оценки (объектов недвижимости) (см. п. 20 "Ограничений и пределов применения полученной итоговой стоимости" (Раздел 1.1.4 Отчета)).

2.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и ее субъект – 12 615 882 чел., самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире, является популярным туристическим центром России. Центр Московской городской агломерации. Как субъект федерации г. Москва граничит с Московской и Калужской областями. Является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). Площадь – 2 561,5 кв. км.

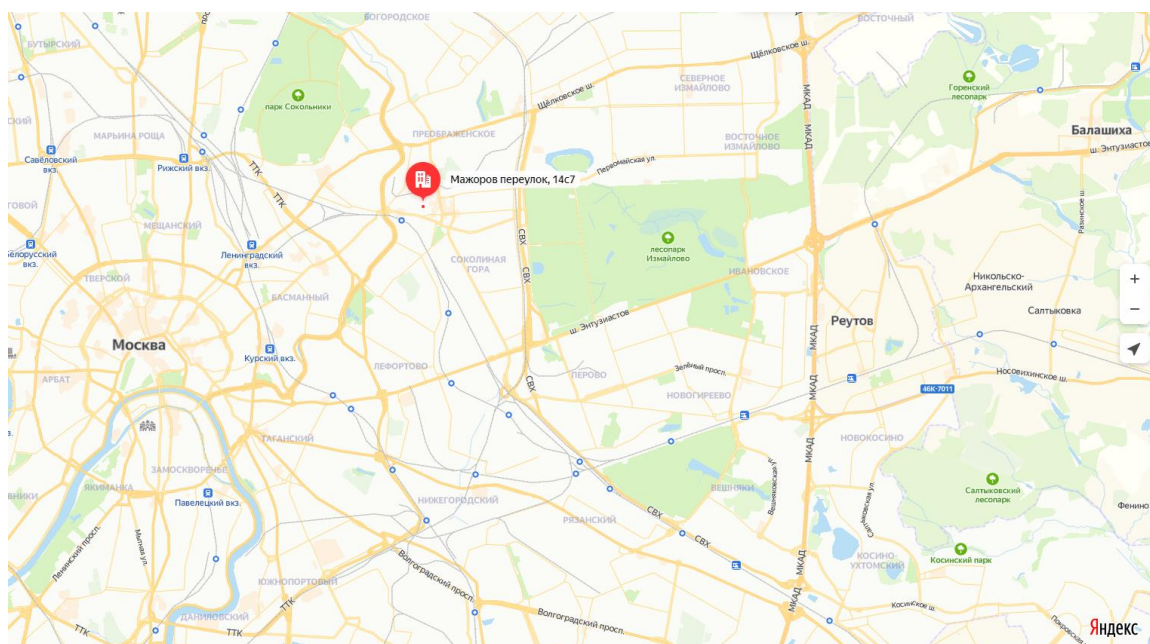


Рисунок 1. Месторасположение объектов оценки в районе Соколинная Гора

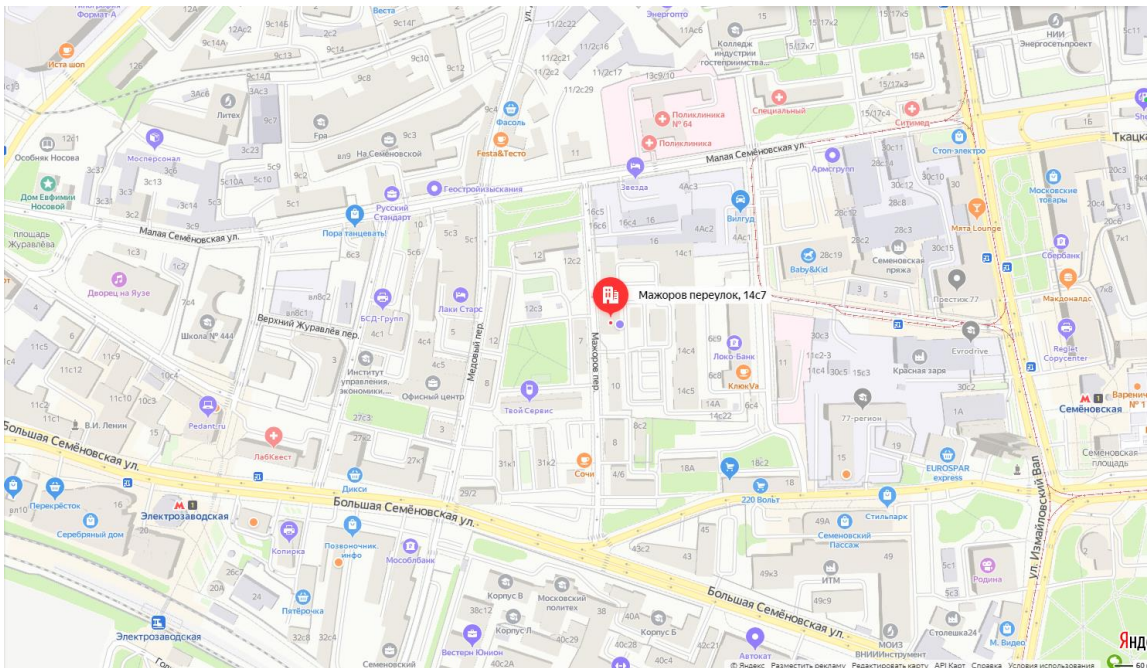


Рисунок 2. Месторасположение объектов оценки

Соколиная Гора – район в Восточном административном округе г. Москвы, а также одноименное внутригородское муниципальное образование. Граница района Соколиная Гора и муниципального образования Соколиная Гора проходит по оси шоссе Энтузиастов, далее по оси полосы отвода пассажирских путей Рязанского направления Московской железной дороги (МЖД), оси русла реки Яузы, оси Электрозаводского моста, оси Электрозаводской улицы, южной и западной границам площади Журавлева (исключая домовладение № 1 по пл. Журавлева и включая домовладение № 7 по пл. Журавлева), осям: Нижнего Журавлева переулка, улицы Малой Семеновской (включая домовладение № 13), улице Измайловский Вал, оси подъездной железнодорожной ветки, оси коллектора реки Хапиловки, оси полосы отвода Малого кольца МЖД, 8-й улицы Соколиной горы, включая мост через железнодорожную ветку Малого кольца МЖД), и западной границе территории Измайловского ПКиО до шоссе Энтузиастов. Площадь территории района составляет 7,8441 кв. м. Население – 92 126 чел.

Объекты оценки находятся на огороженной охраняемой территории офисного центра класса В "ABC", расположенного на 1-й линии Мажорова переулка (второстепенной улицы города, с низкой интенсивностью движения). В БЦ действуют: телекоммуникационные и климатические системы, круглосуточное видеонаблюдение, имеется охранная и противопожарная сигнализации. На территории комплекса работает минимаркет, столовая, платежные терминалы. Бизнес центр обладает наземной гостевой парковкой на 300 м/м и парковкой для арендаторов на 40 м/м³.

Оцениваемые объекты расположены в 9 минутах пешком от ст. м. Электрозаводская и Семеновская, в черте ЧТК. Окружение представлено преимущественно объектами жилого и коммерческого назначения.

На следующем рисунке представлена план-схема территории офисного центра "ABC".

³ <https://bcinform.moscow/biznes-centry/abc.html>, <https://www.cian.ru/biznes-centr-abc-moskva-5263/>



Рисунок 3

Следует отметить, что строение 14 и строение 15 расположены на других земельных участках и не входят в состав объекта оценки.

2.3. Описание характеристик объекта оценки

Характеристика объекта оценки представлена в нижеследующих таблицах.

Таблица 11

| № п/п | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|--|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Адрес | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14 | | | | | | | | | | | |
| № строения | 10 | 2 | 4 | 1 | 19 | 3 | 21 | 7 | 5-5А | 8-9 | 11 | 12 |
| Район расположения | Соколиная Гора | | | | | | | | | | | |
| Наименование | Здание | Здание | Здание | Здание | Здание | Здание | Здание | Здание | Здание | Здание | Здание | Здание |
| Функциональное назначение | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое |
| Кадастровый номер | 77:03:00030 13:1032 | 77:03:00030 13:1068 | 77:03:00030 13:1146 | 77:03:00030 13:1147 | 77:03:00030 13:1153 | 77:03:00030 13:1155 | 77:03:00030 13:3802 | 77:03:00030 13:3804 | 77:03:00030 13:3805 | 77:03:00030 13:3806 | 77:03:00030 13:4037 | 77:03:00030 13:4038 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 5 506 780,34 | 31 734 596,36 | 58 148 558,24 | 248 766 798,53 | 16 487 050,32 | 52 307 633,15 | 108 267 181,86 | 95 159 549,47 | 204 516 520,86 | 120 676 438,78 | 14 078 414,17 | 11 201 811,39 |
| Текущее использование | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание, проходная | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание | Офисное здание* |
| Классность зданий | Комплекс бизнес-центров "АВС" | | | | | | | | | | | |
| Достижимость метро | В | | | | | | | | | | | |
| Общая площадь, кв. м | пешая (9 мин. от ст. м. Семеновская и Электрозаводская) | | | | | | | | | | | |
| Арендопригодная площадь, кв. м** | 8 754,8 | | | | | | | | | | | |
| Кол-во этажей | 1 | 2 | 2 | 4, в т.ч. подземный 1 | 2 | 2 | 3, в т.ч. подземный 1 | 3, в т.ч. подземный 1 | 3, в т.ч. подземный 1 | 3 | 2 | 1 |
| Год завершения строительства | 1912 | 1876 | 1876 | 1876 | 1948 | 1876 | 1981 | 1912 | 1912 | 1967 | 1939 | 1976 |
| Материал стен | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич |
| Наличие центральных коммуникаций | Теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация | | | | | | | | | | | |
| Состояние зданий | Здания находятся в хорошем состоянии, в ходе осмотра не было обнаружено внешних дефектов объектов оценки, доступ в большую часть помещений в зданиях отсутствовал | | | | | | | | | | | |
| Состояние внутренней отделки (помещений) | Помещения находятся в среднем состоянии, требуется обновление отделки | | | | | | | | | | | |
| Наличие и тип | Имеется (организованная) | | | | | | | | | | | |

парковки

* В период проведения осмотра доступ в здание с к.н. 77:03:0003013:4038 (объект оценки № 12) отсутствовал. При этом, в результате внешнего осмотра выявлено, что здание обеспечено окнами, что позволяет предположить, что данный объект не относится к элементу вспомогательной (инженерной) инфраструктуры и используется по основному (офисному) назначению. На основании вышеизложенного, Оценщик рассматривал объект оценки № 12 в качестве офисного здания.

** Ввиду отсутствия информации об арендопригодной площади зданий из состава объекта оценки, данный показатель определен следующим образом: АПП/ОП * П_{оо}, где:

АПП/ОП – отношение арендопригодной площади к общей площади комплекса бизнес-центров "АВС"⁴: 16 000/21 361,6=0,749;

П_{оо} – площадь объекта оценки.


Таким образом, арендопригодная площадь объекта оценки согласно вышеприведенному алгоритму составила 8 754,8 кв. м.

В 2008 в БЦ "АВС" проведена реконструкция, установлено современное оборудование⁵.

Сведения о фактической загрузке (использовании) бизнес-центра конечными арендаторами (субарендаторами) в качестве офисной недвижимости Заказчиком оценки не предоставлены.

Оцениваемые объекты не являются памятником архитектуры (объектом культурного наследия).

Таблица 12

| № п/п | Наименование | Назначение | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв. м | Кадастровая стоимость, руб. | Текущее использование | Границы и форма участка | Рельеф участка | План земельного участка |
|-------|-------------------|--|-------------------|---------------------------------|----------------|-----------------------------|---|--|----------------|--|
| 13 | Земельный участок | ЗНП / для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения | 77:03:0003013:18 | г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14 | 13 616,0 | 177 326 886,72 | Под офисной недвижимостью (объектами оценки № 1-12) | Определены и имеют многоугольную форму | Ровный |  |

⁴ <https://www.cian.ru/biznes-centr-abc-moskva-5263/>

⁵ <https://bcinform.moscow/biznes-centry/abc.html>, <https://www.cian.ru/biznes-centr-abc-moskva-5263/>

2.4. Фотографии объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился 06.08.2020. Оценка проведена из допущения, что состояние объектов оценки не изменилось с даты осмотра до даты оценки.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

2.5. Перечень документов, используемых Оценщиком

1. Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М-03-024056 от 31.01.2005;
2. Выписки из ЕГРН в количестве 13 ед.;
3. Договор № КМ-Т/16 долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 и доп. соглашение № 1 от 09.09.2017 к нему;
4. Письмо Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (Госинспекции по недвижимости) от 28.05.2020;
5. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-57346/19-135-537 от 13.06.2019;
6. Справка № 03/10 от 21.09.2020 от конкурсного управляющего ЗАО "Контакт-М" Писароглова А.Д. о величине арендной платы за нежилые помещения;
7. Акт осмотра имущества от 04.08.2020;
8. Письмо "О предоставлении информации" Департамента городского имущества города Москвы № ДГИ-ЭГР-52896/20-1 от 26.10.2020.

3. ОБЩИЙ ОБЗОР РЫНКА И КОНКУРЕНЦИИ

3.1. Обзор социально-экономической и политической обстановки в России и г. Москве⁶

Индикаторы инфляции в России представлены в нижеследующей таблице:

Таблица 13. Индикаторы инфляции в России

| Наименование показателя | авг.20 | июл.20 | июн.20 | май20 | апр.20 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|-------|--------|------|------|
| Инфляция | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,6 | 3,4 | 3,2 | 3,0 | 3,1 | 3,0 | 4,3 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,0 | 0,4 | 0,2 | 0,3 | 0,8 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,2 | 0,7 | - | - |
| Продовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,3 | 4,2 | 3,9 | 3,3 | 3,5 | 2,6 | 4,7 |
| в % к предыдущему месяцу | -0,8 | -0,1 | 0,2 | 0,2 | 1,7 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,5 | 0,5 | 0,3 | 0,0 | 1,4 | - | - |
| Непродовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,4 | 3,1 | 3,0 | 2,8 | 2,8 | 3,0 | 4,1 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,4 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,4 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,5 | - | - |
| Услуги | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,7 | 2,5 | 2,5 | 3,0 | 2,9 | 3,8 | 3,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,4 | 1,0 | 0,1 | 0,5 | 0,1 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,3 | 0,2 | - | - |
| Базовая инфляция (Росстат) | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,1 | 3,0 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 3,1 | 3,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,5 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | - | - |
| Инфляция за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции* | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,0 | 2,8 | 2,8 | 2,8 | 2,7 | 2,9 | 3,4 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | - | - |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В августе 2020 годовая инфляция ускорилась до 3,6% г/г (3,4% в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04% (в июле – рост на 0,4% м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA⁷ (0,38% м/м SA в июле).

Монетарная инфляция⁸ – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в августе ускорилась до 4,0% м/м SAAR⁹ (в июле 3,6% м/м SAAR), достигнув целевого ориентира Банка России.

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_za_avgust_2020_goda.html; https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_za_iyul_2020_goda.html

⁷ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

⁸ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

⁹ Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).

Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3% м/м, -2,5% м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1% м/м в августе 2019). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34% м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранились на повышенном уровне.

Инфляция в непродовольственном сегменте (с исключением сезонного фактора) в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м SA и 0,37% м/м SA соответственно). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давлению на цены отдельных товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

Рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) в августе замедлился до 0,20% м/м SA (0,24% м/м SA месяцем ранее). В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6% м/м с 1,5% м/м в июле). Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

Показатели деловой активности в России представлены в нижеследующей таблице:

Таблица 14. Показатели деловой активности в России, в % к соотв. периоду предыдущего года

| Наименование показателя | июл.20 | 2кв20 | июн.20 | май.20 | апр.20 | 1кв20 | 2019 |
|--|--------|-------|--------|--------|--------|-------|------|
| ВВП | -4,7 | -8,5 | -6,4 | -8,9 | -10,4 | 1,6 | 1,3 |
| Сельское хозяйство | 4,0 | 3,1 | 3,0 | 3,2 | 3,1 | 3,0 | 4,0 |
| Строительство | -0,2 | -1,7 | -0,1 | -3,1 | -2,3 | 1,1 | 0,6 |
| Розничная торговля | -2,6 | -16,6 | -7,7 | -19,2 | -23,2 | 4,4 | 1,9 |
| Грузооборот транспорта | -8,4 | -8,3 | -9,6 | -9,4 | -6,0 | -3,9 | 0,6 |
| Промышленное производство | -8,0 | -8,5 | -9,4 | -9,6 | -6,6 | 1,5 | 2,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -15,1 | -10,3 | -14,2 | -13,5 | -3,2 | 0,0 | 2,5 |
| Обрабатывающие производства | -3,3 | -7,9 | -6,4 | -7,2 | -10,0 | 3,8 | 2,6 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | -2,6 | -3,6 | -4,8 | -4,1 | -1,9 | -2,4 | 0,0 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -7,1 | -9,6 | -6,5 | -10,9 | -11,4 | -1,2 | -5,2 |

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

Данные по ВВП за июль оказались несколько лучше предварительных прогнозов и позволяют говорить о продолжении постепенного восстановления экономики страны. Безусловно, свою роль сыграли реализованные Правительством масштабные пакеты мер поддержки граждан и бизнеса. При этом в условиях сохраняющейся неопределенности на международных рынках фиксировать устойчивые тренды преждевременно.

Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы¹⁰ представлены в таблице ниже:

¹⁰ <https://mosstat.gks.ru/>

Таблица 15. Основные социально-экономические показатели г. Москвы

| Наименование показателя | Ед. изм. | Значение |
|--|--------------|----------|
| Индекс потребительских цен по городу Москве (август 2020 к декабрю 2019) | % | 102,6 |
| Оценка численности постоянного населения по городу Москве (на 01.01.2020) | % | 12 678,1 |
| Объем ВРП в основных ценах за 2018 по городу Москве | млрд. рублей | 17 881,5 |
| Индекс физического объема ВРП по городу Москве в постоянных ценах (2018 к 2017) | % | 103,0 |
| Индекс промышленного производства по городу Москве (август 2020 к августу 2019) | % | 101,8 |
| Уровень безработицы по городу Москве (по методологии Международной организации труда) в мае-июле 2020 | % | 2,3 |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по городу Москве за июнь 2020 | рублей | 98 700 |

3.2. Прогноз социально-экономического развития в России¹¹

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2021 и на плановый период 2022 и 2023 (далее – прогноз).

Распространение новой коронавирусной инфекции оказало глобальное влияние как на мировую, так и на российскую экономику. Траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами.

Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики.

Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации в мире, затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции.

Прогнозная траектория роста до конца 2020 и в 2021 по-прежнему характеризуется существенной неопределенностью. В базовом и консервативном вариантах не предполагается "вторая волна" новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза. Прогноз на 2021–2023 построен с учетом необходимости достижения национальных целей развития на период до 2030. При этом меры и инструменты их достижения будут конкретизированы в рамках Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 и на плановый период до 2030.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 и на плановый период 2022 и 2023 представлены в нижеследующей таблице:

Таблица 16. Основные показатели прогноза социально-экономического развития России

| Наименование показателя | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------|------|------|------|------|
| Цена на нефть марки "Юралс" (мировая), долл. США за баррель | | | | | |
| базовый | 63,8 | 41,8 | 45,3 | 46,6 | 47,5 |
| консервативный | | 41,8 | 43,3 | 44,1 | 45,0 |
| Курс доллара среднегодовой, руб./долл. США | | | | | |
| базовый | 64,7 | 71,2 | 72,4 | 73,1 | 73,8 |
| консервативный | | 71,2 | 73,4 | 73,9 | 74,5 |
| Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю | | | | | |
| базовый | 3,0 | 3,8 | 3,7 | 4,0 | 4,0 |
| консервативный | | 3,8 | 3,5 | 4,0 | 4,0 |

¹¹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

| Наименование показателя | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Валовой внутренний продукт, % | | | | | |
| базовый | 1,3 | -3,9 | 3,3 | 3,4 | 3,0 |
| консервативный | | -3,9 | 2,7 | 2,9 | 2,5 |
| Инвестиции в основной капитал, % | | | | | |
| базовый | 1,7 | -6,6 | 3,9 | 5,3 | 5,1 |
| консервативный | | -6,6 | 3,7 | 4,6 | 4,3 |
| Промышленное производство, % | | | | | |
| базовый | 2,3 | -4,1 | 2,6 | 3,6 | 2,3 |
| консервативный | | -4,1 | 2,4 | 3,3 | 2,1 |
| Реальные располагаемые доходы населения, % | | | | | |
| базовый | 1,0 | -3,0 | 3,0 | 2,4 | 2,5 |
| консервативный | | -3,0 | 1,9 | 1,6 | 1,9 |
| Реальная заработная плата, % | | | | | |
| базовый | 4,8 | 1,5 | 2,2 | 2,3 | 2,5 |
| консервативный | | 1,5 | 1,9 | 1,9 | 2,2 |
| Оборот розничной торговли, % | | | | | |
| базовый | 1,9 | -4,2 | 5,1 | 2,9 | 2,8 |
| консервативный | | -4,2 | 4,5 | 2,3 | 2,2 |
| Экспорт товаров, млрд долл. США | | | | | |
| базовый | 419,9 | 321,3 | 354,6 | 381,7 | 403,1 |
| консервативный | | 321,3 | 337,5 | 355,9 | 372,6 |
| Импорт товаров, млрд долл. США | | | | | |
| базовый | 254,6 | 235,2 | 249,9 | 267,3 | 284,7 |
| консервативный | | 235,2 | 245,9 | 259,3 | 272,8 |

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Риски прогноза

На стадии постепенного восстановления экономика России может столкнуться со следующими рисками:

- *Санитарно-эпидемиологические ограничения* снимаются постепенно и неравномерно по регионам в зависимости от эпидемиологической ситуации и мощностей системы здравоохранения. Часть санитарно-эпидемиологических требований к условиям работы предприятий и организаций будет носить долгосрочный характер. Именно санитарно-эпидемиологическая обстановка, прежде всего, будет определять скорость восстановления экономики. Несмотря на то, что в базовом и консервативном вариантах не предполагается "вторая волна" новой коронавирусной инфекции, она остается ключевым источником риска для параметров прогноза.
- *Рецессия в мировой экономике.* На высокую неопределенность развития ситуации в мировой экономике указывает широкий диапазон прогнозов аналитиков и международных организаций по глобальному росту на текущий и следующий годы: от -3% до -5% на 2020 и от 3,5% до 6,5% на 2021. Восстановление мировой экономики существенно затруднено неравномерностью выхода стран из карантина, что может привести не только к сохранению ограничений со стороны спроса, но и к возникновению разрывов в глобальных цепочках создания добавленной стоимости.

Выводы:

- В августе 2020 в России инфляция ускорилась до 3,6% г/г (3,4% в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России.
- В июле 2020 в России продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2020 ВВП снизился на -3,8% г/г.

- Индекс потребительских цен в г. Москве в августе 2020 по сравнению с декабрем 2019 составил 102,6%.
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 и на плановый период 2022 и 2023 разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики. Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической и социально-экономической ситуациях в мире. При этом в обоих вариантах "вторая волна" новой коронавирусной инфекции не предполагается.
- Основные показатели прогноза социально-экономического развития России на 2021 и на плановый период 2022 и 2023, разработанные в двух вариантах – базовом и консервативном, представлены в нижеследующей таблице:

Таблица 17

| Наименование показателя | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------|--------|---------|------|
| | факт | оценка | прогноз | |
| Курс доллара среднегодовой, руб./долл. США | | | | |
| базовый | 71,2 | 72,4 | 73,1 | 73,8 |
| консервативный | 71,2 | 73,4 | 73,9 | 74,5 |
| Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю | | | | |
| базовый | 3,8 | 3,7 | 4,0 | 4,0 |
| консервативный | 3,8 | 3,5 | 4,0 | 4,0 |
| Валовой внутренний продукт, % | | | | |
| базовый | -3,9 | 3,3 | 3,4 | 3,0 |
| консервативный | -3,9 | 2,7 | 2,9 | 2,5 |

- На стадии постепенного восстановления экономика России, по прогнозам, может столкнуться со следующими рисками: санитарно-эпидемиологические ограничения и рецессия в мировой экономике.

3.3. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы¹²

Классификация офисной недвижимости¹³

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т. е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам, т. е. должна быть проведена классификация объектов.

Целью классификации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близким по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене и арендным ставкам).

По уровню комфорта и современности офисные помещения разделяют на 4 класса: "А", "В", "С" и "D". Также встречаются дополнительные классификации: "А+" и "В+", однако данное деление не закреплено на официальном уровне и является довольно условным.

¹² https://www.ilm.ru/sites/default/files/2020-07/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_1-2_kv_2020_ilm_compressed.pdf

¹³ http://spbplaza.ru/publications/publication_list/chem_biznescentr_klassa_a_otlichaetsya_ot_c1/

Бизнес-центр класса "А" и "А+"

- Расположен в центре города, либо рядом с ним. До таких офисов будет удобно добираться как на общественном транспорте, так и на личном;
- Находится в новом, специально построенном офисном здании;
- Открытые рациональные планировки, большая полезная площадь, современные материалы отделки;
- Большие металлопластиковые окна, которые обеспечивают высокую естественную освещенность;
- Возможность установки подвесных потолков и фальшполов. Минимальное расстояние между ними – 2,8 м;
- Возможность нагрузки на межэтажные перекрытия не менее 400-450 кг на метр;
- Снабжение здания электричеством идет от 2 независимых источников. Для непредвиденных ситуаций имеется источник бесперебойного питания;
- Охраняемый надземный и подземный паркинг из расчета минимум 1 машиноместо на 100м офисных площадей;
- Здание оборудовано системой климат-контроля, 2 или 4 трубной системой вентиляции;
- Есть возможность подключение офиса к многоканальному телефону и высокоскоростному Интернету;
- Помещения общего пользования находятся под видеонаблюдением, здание и прилегающая территория находятся под круглосуточной охраной;
- Здание оборудовано высокоскоростными бесшумными лифтами;
- Здание обладает развитой внутренней инфраструктурой.

Бизнес-центр класса "В" и "В+"

- Удобная транспортная доступность;
- Новое здание или старое с полным капитальным ремонтом;
- Возможны разные планировки в разных офисах;
- Высота потолков не менее 2,8 м;
- Металлопластиковые окна, обеспечивающие высокий уровень естественной освещенности;
- Отделка с помощью недорогих, но качественных материалов;
- Охраняемая парковка. Минимум 1 место на 100 кв. м офисных помещений;
- Система вентиляции с охлаждением воздуха, возможна установка кондиционеров;
- Современные системы безопасности, круглосуточная охрана;
- Наличие лифтов;
- Внутренняя инфраструктура: как минимум, рецепция на 1 этаже и кафетерий для сотрудников.

Бизнес-центр класса "С"

- Расположение не имеет значения;

- Здание старое, зачастую не реконструированное для современных офисных помещений;
- Нет единых стандартов высоты потолков, планировки этажей;
- Охраняемая надземная парковка любого размера;
- Система вентиляции, могут устанавливаться кондиционеры;
- Круглосуточная охрана;
- Минимальная инфраструктура.

Бизнес-центр класса "D"

Таковыми офисами считаются любые помещения, позиционируемые как офисное здание. Так как конкретных требований нет, уровень комфорта зависит от состояния конкретного здания. Цена аренды офиса в бизнес центре класса "D", как правило, самая низкая.

Таким образом, в соответствии с приведенной классификацией, Оценщик относит объект оценки к офисной недвижимости класса "B", т.к. оцениваемые помещения располагаются в бывших производственно-административных зданиях старой постройки, используемых под офисы.

Поскольку объект оценки относится к офисной недвижимости класса "B", в данном Разделе приведен обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы.

Основные индикаторы рынка

Основные индикаторы рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам II квартала 2020 представлены в таблице ниже:

Таблица 18

| Наименование показателя | Класс | | |
|--|--------|--------|--------|
| | A | B+ | B- |
| Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в I-II кв. 2020, тыс. кв. м | 11 | 50 | 0 |
| Поглощение офисных площадей за I-II кв. 2020, тыс. кв. м | 6 | 14 | -26 |
| Уровень вакантных площадей, % | 11,0 | 9,7 | 5,1 |
| Средние запрашиваемые базовые ставки аренды, руб./кв. м/год* | 26 400 | 18 700 | 16 600 |

* Здесь и далее по тексту арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов (ЭР).

Предложение

По итогам I полугодия 2020 общий объем рынка качественных офисных помещений в г. Москве составил 21,3 млн. кв. м, из которых 22% (4,7 млн. кв. м) соответствуют классу А, 38% (8 млн. кв. м), относятся к объектам класса В+ и 40% (8,6 млн. кв. м) – к классу В-.

Всего по итогам I полугодия 2020 в эксплуатацию было введено 5 объектов общей офисной площадью 61 тыс. кв. м, что в два раза меньше аналогичного показателя прошлого года. Самыми крупными объектами стали многофункциональные комплекс "Квартал West" офисной площадью 33 тыс. кв. м и вторая фаза многофункционального комплекса "Смоленский Пассаж", введенные в первые три месяца года.

Если в I квартале негативное влияние внешних факторов не оказало существенного воздействия на показатели рынка офисной недвижимости, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м, то во II квартале ограничительные меры карантина, в том числе остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м. Ряд объектов, имеющих высокую стадию готовности, были перенесены к выходу на рынок на II полугодие 2020.

Динамика прироста новых качественных офисных площадей представлена на рисунке ниже.

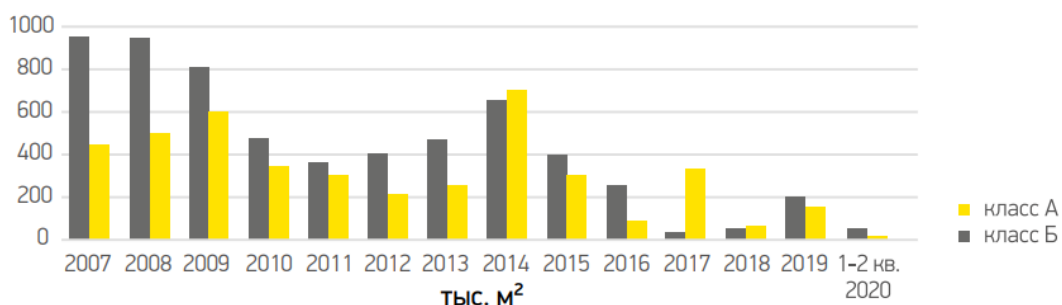


Рисунок 4

Согласно анонсам девелоперов на начало года, к вводу в эксплуатацию в нынешнем году было заявлено около 400 тыс. кв. м. Однако, учитывая замедление деловой активности вследствие пандемии, а также нестабильности экономических показателей и дальнейшей неопределенности, многие собственники корректируют свои планы и откладывают сроки ввода своих проектов. Таким образом, реальный объем нового строительства за весь 2020 может составить около 300 тыс. кв. м. Причем наибольшее количество анонсированных объектов относится к классу А.

В условиях дефицита качественных офисных предложений, особенно среди крупных площадей, арендаторы продолжают интересоваться новыми объектами. Поэтому в дальнейшем сохранится тенденция частичной или полной реализации объекта на момент ввода объекта в эксплуатацию.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в I-II кварталах 2020 / ожидаемые к вводу до конца 2020, представлены в таблице ниже:

Таблица 19

| Название объекта | Адрес объекта | Девелопер | Класс | Офисная площадь, кв. м |
|---|---|-----------------------|-------|------------------------|
| Объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2018* | | | | |
| Квартал West | ш. Аминьевское, д. 15 | Ташир | В+ | 33 350 |
| Смоленский Пассаж 2 | пл. Смоленская, д. 7-9 | А.Н.Д. Корпорация | А | 21 000 |
| РТС Измайловский | ул. 2-я Прядильная, д. 1 | Риотэкс | В+ | 8 000 |
| ул. Нарвская, д. 6, стр. 2 | ул. Нарвская, д. 6, стр. 2 | Консалт | В+ | 5 700 |
| Рассвет, корпус 8 | пер. Столярный, д. 3, корп. 8 | KR Properties | В+ | 2 430 |
| Объекты, ожидаемые к вводу до конца 2018 | | | | |
| Квартал Парк Легенд, ф. 2 | ул. Автозаводская, вл. 23 | ТЭН Инвест | А/В+ | 56 400 |
| NEVA TOWERS | проезд 1-й Красногвардейский, участок 17-18 | Ренессанс Девелопмент | А | 50 100 |
| пер. 1-й Земельный, вл. 7/2, стр. 1 | пер. 1-й Земельный, вл. 7/2, стр. 1 | Акцион Девелопмент | А | 35 700 |
| Арена Парк, корп. 8 | Арена Парк, корпус 8 | УК Динамо | А | 29 400 |
| Большевик, ф. 2 | проезд 1-й Красногвардейский, участок 17-18 | 01 Properties | А | 25 000 |
| Парк Хуамин | ул. Вильгельма Пика, вл. 14 | Парк Хуамин | А | 23 500 |
| Алкон 2 | пр-кт Ленинградский, вл. 34 | Алкон Девелопмент | А | 21 700 |
| Аркус 4 | пр-кт Ленинградский, д. 37А, корп. 14 | АВ Development | А | 18 100 |
| Калибр-парк | ул. Годовикова, д. 9, стр. 1 | Калибр | В+ | 16 300 |
| б-р Смоленский, д. 13 | б-р Смоленский, д. 13 | АК БАРС Девелопмент | А | 13 900 |
| JAZZ | ул. Сущевский Вал, д. 49 | Sminex | В+ | 13 600 |
| ул. Нагорная, вл. 20, корп. 7 | ул. Нагорная, вл. 20, корп. 7 | Союзпроминвест | В+ | 11 500 |
| Якорь | проезд Причальный, д. 2 | н/д | В+ | 10 000 |

* Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в I-II кварталах 2020.

Спрос

Рынок коммерческой недвижимости очень сильно зависит от внешнеэкономических факторов и все последние месяцы находился под негативным влиянием ослабления курса рубля, а также событий, связанных с пандемией коронавируса. Все это привело к падению спроса на офисном

рынке со стороны компаний-пользователей. В условиях низкой активности арендаторов наблюдается снижение чистого поглощения.

Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, достигло отрицательного значения и составило -6,4 тыс. кв. м, что на 175 тыс. кв. м меньше показателя прошлого года.

I квартал 2020 показывал положительную динамику во всех классах. В начале года активность компаний-пользователей офисных помещений оставалась на достаточно высоком уровне, и общий объем чистого поглощения за первые три месяца составил 85,5 тыс. кв. м.

Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам I полугодия 2020 оказало высвобождение помещений в объектах всех классов во II квартале. В связи с ситуацией с пандемией коронавируса многие компании в целях снижения затрат начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду. На фоне снижения спроса чистое поглощение по всем классам за три последних месяца составило -92 тыс. кв. м.

В высококачественных объектах объемы чистого поглощения по итогам полугодия сохранились положительными, но, на фоне последних событий в экономике и социальной сфере, снизились по сравнению с предыдущими периодами. В классе А чистое поглощение за шесть месяцев 2020 составило 6 тыс. кв. м. Во I квартале объем чистого поглощения в объектах данного класса сократился с 15 тыс. кв. м на конец марта до -9 тыс. кв. м на конец июня.

Самое высокое значение показателя в I полугодии сохраняется в классе В+. Суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня здесь составило 13,5 тыс. кв. м. Во II квартале показатель составил -47 тыс. кв. м против 60 тыс. кв. м в I квартале 2020.

По итогам двух кварталов высвобождение площадей произошло в объектах класса В-, и показатель достиг -26 тыс. кв. м. Компании, арендующие площади в зданиях данного класса, были наиболее уязвимы в условиях экономической нестабильности и пандемии, и уменьшали или вовсе закрывали свои офисы. Часть компаний выбирали вариант переезда в более дешевые помещения.

Структура чистого поглощения¹⁴ офисных площадей за I-II кварталы 2020 представлена на рисунке ниже.

¹⁴ Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: $S1+S_{new}-S2$, где $S1$ – свободные офисные помещения, S_{new} – новые офисные площади, введенные в данный период, $S2$ – свободные офисные помещения в конце периода.

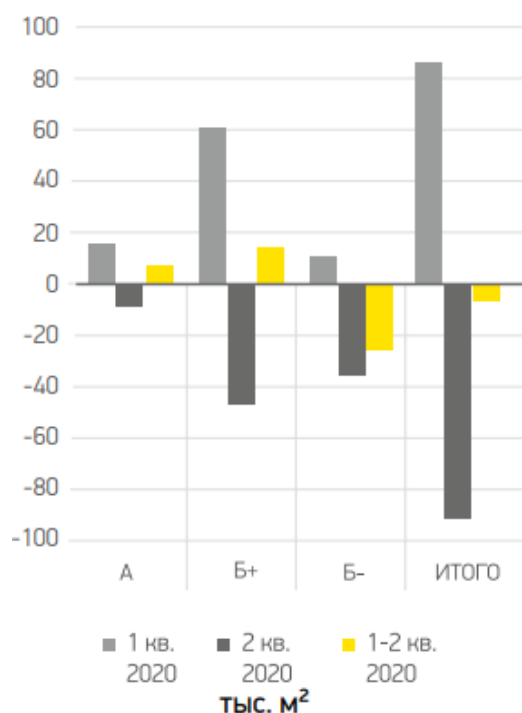


Рисунок 5

Некоторые компании, офис которых располагался в бизнес-центрах класса A/V+, стали арендовать рабочие места в коворкингах. В условиях неопределенности и сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис, а также получить гибкие условия по занимаемой площади и сроке договора. В свою очередь, новый опыт перехода части сотрудников на дистанционную работу побудил руководство компаний к изменению организации и функции офисного пространства.

Несмотря на отрицательное чистое поглощение, на рынке заключаются сделки по аренде и приобретению офисов больших площадей. Значительная часть таких сделок проходит с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст дополнительный отрицательный вклад в чистое поглощение.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов за I-II кварталы 2020 представлено на рисунке ниже.

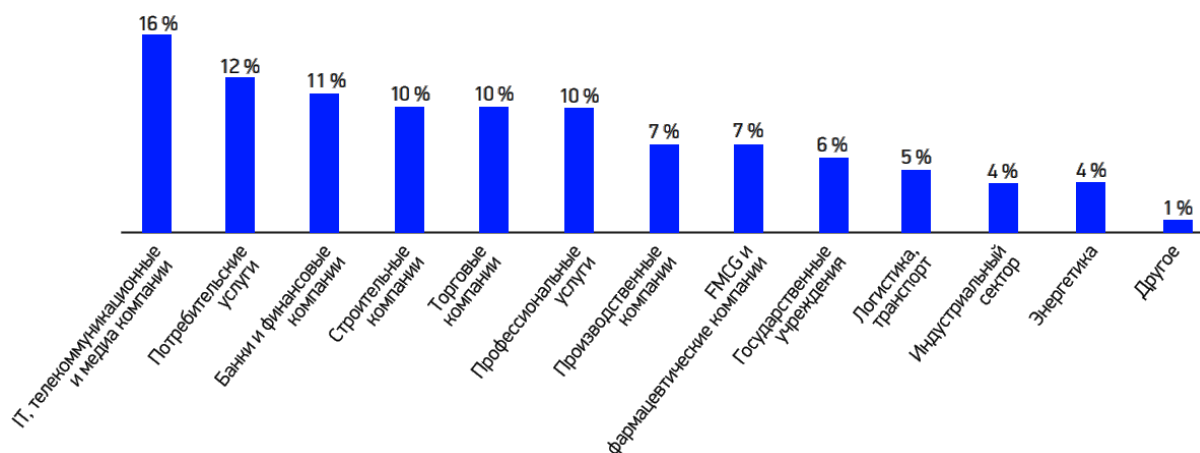


Рисунок 6

Ключевые сделки, совершенные в течение в I-II кварталах 2020, представлены в таблице ниже:

Таблица 20

| Компания | Площадь, кв. м | Тип сделки | Название объекта | Адрес объекта |
|---|-------------------|---------------|--|--|
| I квартал 2020 | | | | |
| АльфаСтрахование | 27 736 | покупка | Квартал Парк Легенд, фаза 3 | ул. Автозаводская, д. 23Б, корп. 2 |
| Ключ | 15 000 | аренда | Гостинный Двор | ул. Ильинка, д. 4 |
| Росатом | 11 445 | аренда | Сириус Парк, стр. 16 | ш. Каширское, д. 3, корп. 2 |
| Novartis | 7 621 | аренда | Алкон 2 | пр-кт Ленинградский, вл. 72 |
| Royal Dutch Shell | 5 873 | аренда | Белые Сады, здание Б | ул. Лесная ул., 9 |
| Space 1 | 5 000 | аренда | Большевик, фаза 2 | пр-кт Ленинградский, д. 15, стр. 10 |
| Локомотивные Технологии | 4 775 | аренда | пер. 1-й Гончарный, д. 8, корп. 6, стр. 1 | пер.1-й Гончарный, д. 8, корп. 6, стр. 1 |
| X5 Retail Group | 4 300 | аренда | Красная Роза, Савин | ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 13 |
| Ситимобил | 3 000 | аренда | Аркус 3 | пр-кт Ленинградский, д. 37А, корп. 4 |
| Газпромнефть-СМ | 2 584 | аренда | НЕО ГЕО | ул. Бутлерова, д. 17 |
| Цифра 1 | 2 373 | аренда | Капитолий | пр-кт Вернадского, д. 6А |
| Департамент предпринимательства и инновационного развития города Москвы | 2 229 | аренда | Романов Двор | пер. Романов, д. 4, стр. 2 |
| II квартал 2020 | | | | |
| Тинькофф Банк | 77 839 | аренда | AFI Square | ул. Грузинский Вал, вл. 11 |
| Атомэнергопром | 42 342 | покупка | проезд Китайгородский, д. 7 | проезд Китайгородский, д. 7 |
| Почта России | 37 000 | аренда | ВЭБ Арена | ул. 3-я Песчаная, вл. 2 |
| Агентство по страхованию вкладов | 13 000 | аренда | АФИ на Павелецкой | наб. Павелецкая, д. 8, стр. 1 |
| Русгаздобыча | 8 931 | аренда | Верейская Плаза 4 | ул. Верейская, д. 29, стр. 34 |
| Business Club | 6 100 | аренда | ОКО, фаза 2 | проезд 1-й Красногвардейский, д. 16Б |
| Максима Телеком | 4 313 | аренда | ул. Раевского, д. 4, стр. 1а | ул. Раевского, д. 4, стр. 1а |
| Департамент здравоохранения города Москвы | 4 300 | аренда | Красная Роза, Демидов | ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 1 |
| Практик | 2 800 | аренда | Басманный двор | пл. Спартаковская, д. 16/15, стр. 1-6, 15, 17 |
| Space 1 | 2 000 | аренда | б-р Тверской, д. 26 | б-р Тверской, д. 26 |

Вакантность

По итогам I полугодия 2020 уровень вакантных площадей снизился на 0,1 п.п. и на конец июня достиг 8,1%.

Если рассматривать поквартально, то динамика показателя различается. I квартал 2020 показал продолжение сокращения количества свободных офисов. На фоне преобладания объемов чистого поглощения над новым строительством уровень вакантных площадей по итогам марта составил 7,6% в среднем по рынку, что на 0,6 п.п. ниже по сравнению с концом 2019.

Во II квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект пандемии коронавируса, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку в течение трех месяцев выросла на 0,5 п.п. Тем не менее, низкие темпы нового строительства сдерживают резкое увеличение количества свободных площадей.

Наибольшее увеличение количества не востребуемых площадей пришлось на объекты класса В+, доля незанятых офисов в которых в течение последнего квартала выросла на 0,7 п.п. и достигла 9,7%. Тем не менее, по сравнению с концом 2019 показатель продолжил тенденцию снижения. Здесь уровень вакантных помещений на протяжении шести месяцев снизился на 0,4 п.п.

В объектах класса А традиционно сохраняется самая высокая доля свободных площадей, которая на протяжении полугодия претерпевала совсем не большие колебания: в течение II квартала 2020 данный показатель вырос на 0,2 п.п. и составил 11,0 %. По итогам шести месяцев объем вакантных офисов снизился на 0,1 п.п. По итогам II квартала 2020 каждый девятый квадратный метр класса А остается вакантным.

В объектах класса В- наблюдалась такая же динамика как и в высококачественных объектах. По сравнению с прошлым кварталом уровень свободных площадей вырос на 0,4 п.п., а по сравнению с концом 2019 продемонстрировал рост на 0,2 п.п. и по итогам июня составил 5,1%.

Динамика уровня вакантных площадей качественной офисной недвижимости представлена на рисунке ниже.

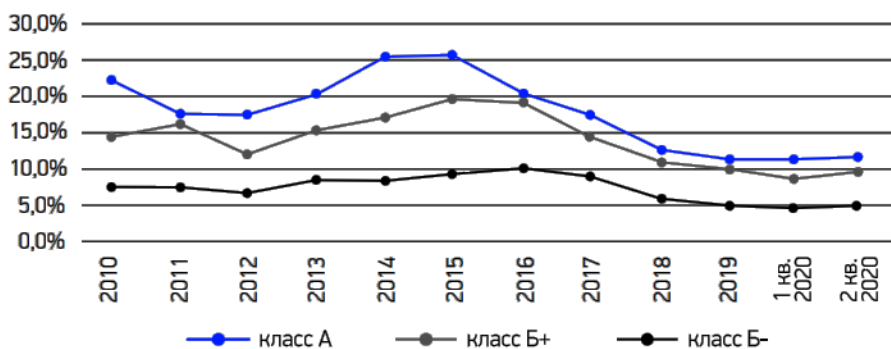


Рисунок 7

Понимая последствия пандемии и дальнейшего снижения деловой активности всех участников рынка, во II полугодии 2020 ожидается продолжение высвобождения части офисных помещений. Главными потребностями заключения новых сделок по аренде помещений будет не расширение занимаемого офиса, а сокращение расходов и оптимизация занимаемых площадей.

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец II квартала 2020 в разрезе административных округов представлен на рисунке ниже.

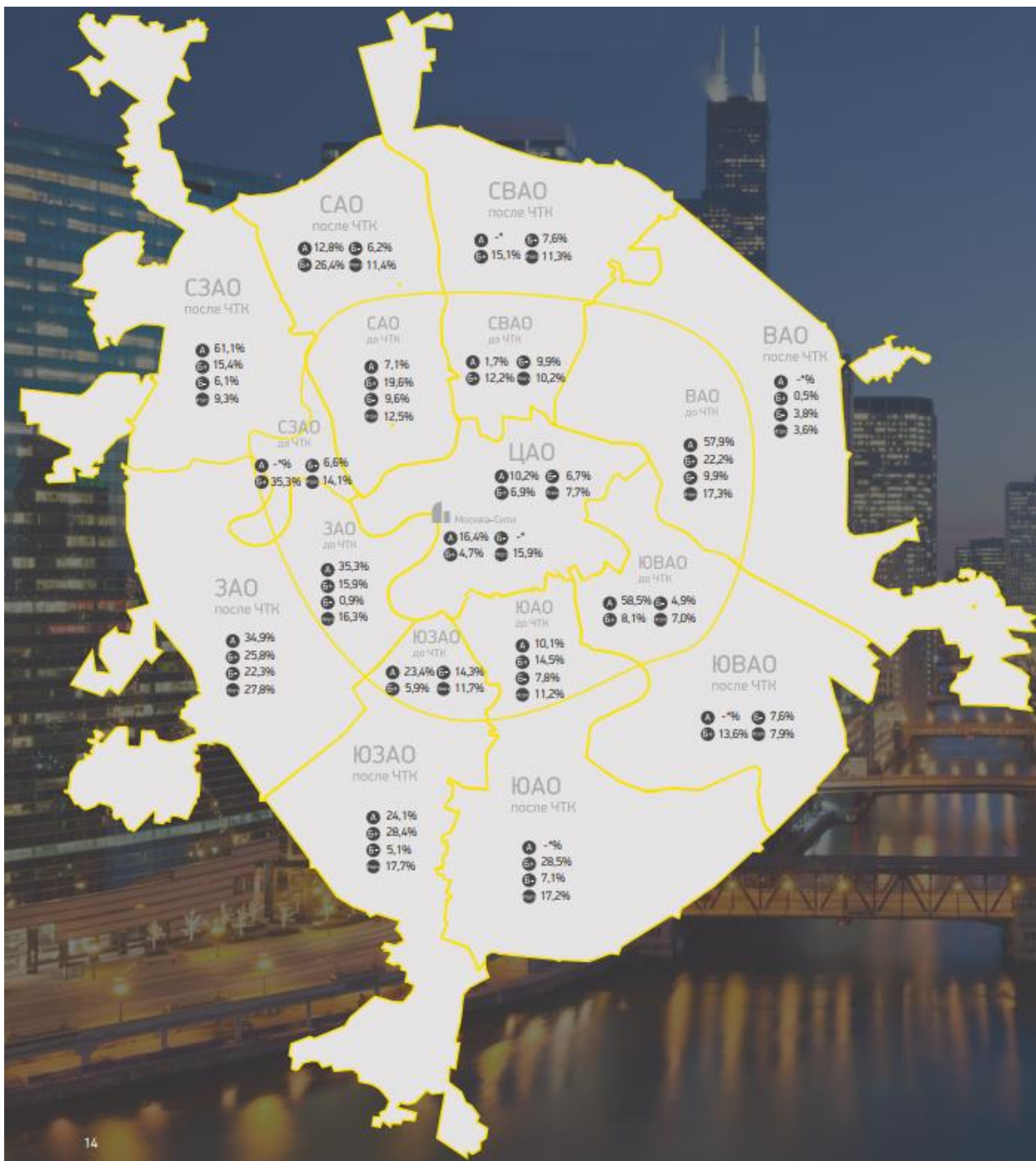


Рисунок 8

Согласно независимым аналитическим данным¹⁵ по состоянию на 01.07.2020 величина потерь от неполной загрузки офисных помещений может достигать 34%.

Ставки аренды

В качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия для потенциальных арендаторов. Также многие крупные игроки среди собственников объектов продолжают удерживать ставки аренды на докризисном уровне.

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2216-effektivnost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2020-goda>

В течение I квартала 2020 средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост во всех классах. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: с рынка уходили наиболее востребованные офисы по привлекательным коммерческим условиям. Также средний уровень ставок корректировался в результате ослабления курса рубля.

Во II квартале 2020 динамика изменилась. В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам июня достиг 26 400 руб./кв. м/год. Относительно конца прошлого квартала средние ставки здесь упали на 10%. На снижение ставок в классе А также повлияли колебания курса валют, так как ряд объектов предлагаются в долларах. Полугодовая динамика показала рост 0,5%.

В классе В+ рост стоимости аренды в начале года также не получил своего продолжения во II квартале. За последние три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса снизился на 1,5% и составил 18 700 руб./кв. м/год. По сравнению с концом прошлого года средние ставки выросли на 2,5%.

Для помещений класса В- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении всех последних шести месяцев росли и достигли уровня 16 600 руб./кв. м/год. Полугодовой рост составил 12%.

Динамика средних запрашиваемых базовых ставок аренды представлена на рисунке ниже.

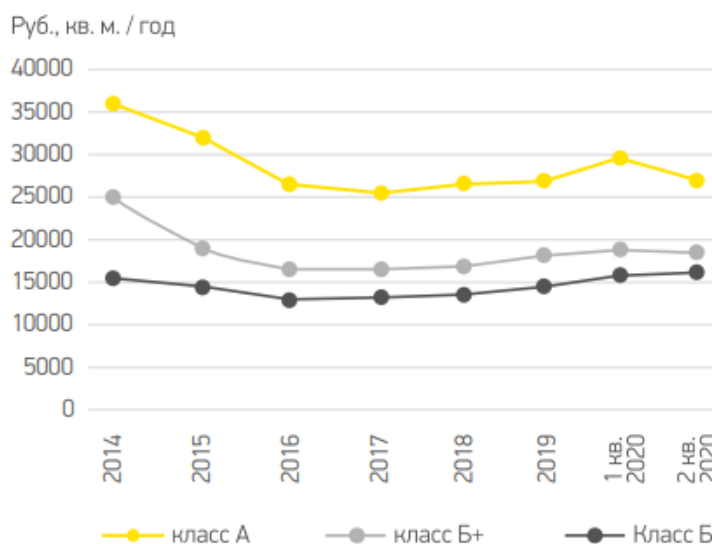


Рисунок 9

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец II квартала 2020 в разрезе административных округов представлены на рисунке ниже.



Рисунок 10

По данным ЦИАН¹⁶ запрашиваемая арендная ставка в бизнес-центре "ABC" составляет от 6 900 руб./кв. м/год до 16 899 руб./кв. м/год в зависимости от строения, этажа расположения и состояния внутренней отделки.

Коммерческие условия

Операционные расходы для офисной недвижимости г. Москвы составляют диапазон 2 700 – 7 000 руб./кв. м/год без учета НДС¹⁷.

¹⁶ <https://www.cian.ru/biznes-centr-abc-moskva-5263/>

Структура операционных расходов по классам офисной недвижимости г. Москвы по состоянию на начало 2020 представлена в таблице ниже¹⁸:

Таблица 21

| Наименование показателя | Класс А | Класс В |
|---|-------------|-------------|
| Налог на имущество | 9% | 9% |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 8% | 8% |
| Расходы на страхование | 4% | 4% |
| Расходы на управление | 15% | 14% |
| Коммунальные платежи | 25% | 25% |
| Эксплуатационные расходы | 17% | 19% |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 8% | 8% |
| Резерв на замещение | 14% | 13% |
| Итого | 100% | 100% |

Диапазон ставок капитализации для офисной недвижимости г. Москвы, расположенной в пределах МКАД¹⁹, представлен в таблице ниже:

Таблица 22

| Ставка капитализации, % | Среднее значение | Интервал |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Офисные объекты класса А | 10,18% | 9,59% – 12,07% |
| Офисные объекты класса В | 10,90% | 9,70% – 12,98% |

Дисконт

По данным аналитиков рынка недвижимости, опубликованным в Информационно-аналитическом бюллетене Rway²⁰, проведенное в посткризисный 2009 исследование о величинах скидок на уторговывание актуально в условиях кризиса (в том числе и в настоящее время) в связи с сопоставимостью тенденций на рынке недвижимости в рассматриваемых периодах. Рынок недвижимости испытывает негативное влияние макроэкономической ситуации, происходит снижение цен на недвижимость. Таким образом, величины скидок на торг в 2009 близки к текущим реалиям. Скидка на уторговывание для офисной недвижимости в условиях кризиса может достигать 30%²¹.

Значение скидки при заключении сделки по продаже / аренде офисной недвижимости г. Москвы по состоянию на начало 2020²² представлено в таблице ниже:

Таблица 23

| Тип объекта | Продажа | | Аренда | |
|--------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | Среднее значение | Интервал | Среднее значение | Интервал |
| Офисные объекты класса А | 9,22% | 6,24%-23,63% | 7,08% | 5,21%-10,20% |
| Офисные объекты класса В | 9,98% | 6,82%-12,96% | 8,16% | 5,72%-11,93% |

В рамках настоящей оценки Оценщиком также проведен мониторинг предложений продажи и сдачи в аренду офисной недвижимости класса В, сопоставимой с объектом оценки. Данные представлены в нижеследующей таблице.

¹⁷ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway № 285 (стр. 55)

¹⁸ ABN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020 (стр. 41-42)

¹⁹ ABN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020 (стр. 42)

²⁰ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway № 250 (стр. 134)

²¹ <http://rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

²² ABN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020 (стр. 36)

Таблица 24

| Продажа | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------|--|---|---|
| Адрес местоположения | Район расположения | Тип объекта | Состояние | Площадь, кв. м | Цена предложения без учета НДС, руб. | Удельная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м | Источник информации |
| пер. Переведеновский, д. 13, стр. 18 | Басманный | БЦ класса В | рабочее | 8 479,3 | 501 080 887 | 59 095 | https://perevedenovskiy.amo.ru/#offers-sale |
| ул. Грайвороновская, д. 4, стр. 1-6 | Текстильщики | БЦ класса В | рабочее | 13 188,0 | 416 666 667 | 31 594 | https://www.cian.ru/sale/commercial/237764669/ |
| ул. Городская, д. 8 | Даниловский | БЦ класса В | требуется косметический ремонт | 9 454,9 | 375 000 244 | 39 662 | https://www.cian.ru/sale/commercial/240915761/ |
| ш. Варшавское, д. 125, корп. 1 | Чертаново Северное | помещение в БЦ класса В | рабочее | 8 180,0 | 332 500 000 | 40 648 | https://www.cian.ru/sale/commercial/227576835/ |
| просп. Ленинградский, д. 80, корп. 66 | Сокол | БЦ класса В | рабочее | 15 006,1 | 625 000 000 | 41 650 | https://www.cian.ru/sale/commercial/240430187/ |
| ул. Подъемная, д. 14, стр. 37 | Нижегородский | БЦ класса В | рабочее | 7 150,3 | 250 000 000 | 34 964 | https://fortexgroup.ru/bc/podyemnaya-14/ |
| ул. Тюменская, вл. 5 | Преображенское | БЦ класса В | рабочее | 22 716,0 | 442 600 000 | 19 484 | https://fortexgroup.ru/bc/tyumenskaya-vl5/prodazha-ofisa/22716-269273/#type=po map=5000 |
| ул. Складочная, д. 15а | Марьино | БЦ класса В | рабочее | 9 310,0 | 399 880 000 | 42 952 | https://fortexgroup.ru/bc/skladochnaya-15a/prodazha-ofisa/10201-55032/#type=po map=5000 |
| ул. Электrozаводская, д. 33 | Преображенское | БЦ класса В | рабочее | 12 477,1 | 700 000 000 | 56 103 | https://bts-alyans.amo.ru/#offers-sale |
| Среднее значение | | | | | | 40 683 | |
| Минимальное значение | | | | | | 19 484 | |
| Максимальное значение | | | | | | 59 095 | |
| Аренда | | | | | | | |
| Адрес местоположения | Район расположения | Тип объекта | Состояние | Площадь, кв. м | Арендная плата без учета НДС, руб./год | Арендная ставка без учета НДС, руб./кв. м/год | Источник информации |
| ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 8 | Преображенское | помещение в БЦ класса В | рабочее | 171,4 | 1 855 410 | 10 825 | https://www.cian.ru/rent/commercial/235163538/ |
| пр-кт Буденного, д. 30А | Соколиная Гора | помещение в БЦ класса В | рабочее | 100,0 | 1 000 000 | 10 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/163537365/ |
| ул. Кусковская, д. 20а | Новогиреево | помещение в БЦ класса В | рабочее | 100,0 | 667 000 | 6 670 | https://fortexgroup.ru/bc/kuskovo/arenda-ofisa/100-291620/#type=ao map=0 |
| ул. Вольная, д. 13 | Соколиная Гора | помещение в БЦ класса В | рабочее | 100,0 | 750 000 | 7 500 | https://fortexgroup.ru/bc/volnaya-13/arenda-ofisa/100-198271/#type=ao map=0 |
| ул. Подъемная, д. 12, стр. 1 | Нижегородский | помещение в БЦ класса В | рабочее | 150,0 | 1 406 000 | 9 373 | https://fortexgroup.ru/bc/podyemnaya-12-s1/arenda-ofisa/150-223894/#type=ao map=0 |
| ул. Вельяминовская, д. 9 | Соколиная Гора | помещение в БЦ класса В | рабочее | 193,0 | 1 930 000 | 10 000 | https://fortexgroup.ru/bc/veljaminovskaya-9/arenda-ofisa/193-280894/#type=ao map=0 |
| ул. Подъемная, д. 14 | Нижегородский | помещение в | рабочее | 153,0 | 1 721 000 | 11 248 | https://fortexgroup.ru/bc/podyemnaya-14/arenda- |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------|-------------------------|---------|-------|-----------|---------------|---|
| | | БЦ класса В | | | | | ofisa/153-286019/#type=ao map=0 |
| ул. 2-я Энтузиастов, д. 3 | Перово | помещение в БЦ класса В | рабочее | 210,0 | 2 275 000 | 10 833 | https://fortexgroup.ru/bc/2-ya-entuziastov-3/arenda-ofisa/210-230092/#type=ao map=0 |
| ул. Электрозаводская, д. 33, стр. 1 | Преображенское | помещение в БЦ класса В | рабочее | 244,0 | 2 643 000 | 10 832 | https://fortexgroup.ru/bc/elektrozavodskaya-33-s1/arenda-ofisa/244-290801/#type=ao map=0 |
| проезд Энтузиастов, д. 11 | Соколиная Гора | помещение в БЦ класса В | рабочее | 214,0 | 2 497 000 | 11 668 | https://fortexgroup.ru/bc/entuziastov-11/arenda-ofisa/214-170167/#type=ao map=0 |
| пер. Переведеновский, д. 21, стр. 2 | Басманный | помещение в БЦ класса В | рабочее | 104,0 | 737 000 | 7 087 | https://fortexgroup.ru/bc/perevedenovskiy-21-s2/arenda-ofisa/104-16098/#type=ao map=0 |
| ш. Измайловское, д. 20 | Соколиная Гора | помещение в БЦ класса В | рабочее | 104,0 | 910 000 | 8 750 | https://fortexgroup.ru/bc/izmaylovskoe-20/arenda-ofisa/104-112364/#type=ao map=0 |
| ул. Большая Почтовая, д. 26В, стр. 2 | Басманный | помещение в БЦ класса В | рабочее | 149,0 | 1 192 000 | 8 000 | https://fortexgroup.ru/bc/post-plaza/arenda-ofisa/149-275747/#type=ao map=0 |
| Среднее значение | | | | | | 9 445 | |
| Минимальное значение | | | | | | 6 670 | |
| Максимальное значение | | | | | | 11 668 | |

Факторы стоимости офисной недвижимости

Основными факторами формирования цены / арендной ставки для офисной недвижимости являются: местоположение, достижимость метро, тип объекта, класс офиса, состояние, площадь, наличие и тип парковки.

Выводы:

- Основные индикаторы рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам II квартала 2020 представлены в таблице ниже:

Таблица 25

| Наименование показателя | Класс | | |
|--|--------|--------|--------|
| | A | B+ | B- |
| Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в I-II кв. 2020, тыс. кв. м | 11 | 50 | 0 |
| Поглощение офисных площадей за I-II кв. 2020, тыс. кв. м | 6 | 14 | -26 |
| Уровень вакантных площадей, % | 11,0 | 9,7 | 5,1 |
| Средние запрашиваемые базовые ставки аренды, руб./кв. м/год без учета НДС и ЭР | 26 400 | 18 700 | 16 600 |

- По итогам I полугодия 2020 общий объем рынка качественных офисных помещений в г. Москве составил 21,3 млн. кв. м, 38% (8 млн. кв. м) из которых относятся к объектам класса B+.
- Всего по итогам I полугодия 2020 в эксплуатацию введено 61 тыс. кв. м офисных площадей, что в два раза меньше аналогичного показателя в 2019.
- Во II квартале 2020 ограничительные меры карантина, в том числе остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства, а ослабление курса рубля и события, связанные с пандемией коронавируса, – к падению спроса.
- По итогам I и II кварталов 2020 чистое поглощение достигло отрицательного значения и составило -6,4 тыс. кв. м, что на 175 тыс. кв. м меньше аналогичного показателя в 2019.
- По итогам I полугодия 2020 уровень вакантных площадей снизился на 0,1 п.п. Низкие темпы нового строительства сдерживают резкое увеличение количества свободных площадей.
- Уровень вакантных площадей по итогам II квартала 2020 на рынке офисных помещений класса B, расположенных в ВАО г. Москвы до ЧТК, составил 9,9%.
- По состоянию на 01.07.2020 величина потерь от неполной загрузки офисных помещений может достигать 34%.
- В течение I квартала 2020 средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост во всех классах.
- Средние запрашиваемые базовые ставки аренды по итогам II квартала 2020 на рынке офисных помещений класса B, расположенных в ВАО г. Москвы до ЧТК, составили 11 200 руб./кв. м/год без учета НДС и ЭР, в ВАО после ЧТК – 9 900 руб./кв. м/год без учета НДС и ЭР.
- Запрашиваемая арендная ставка в бизнес-центре "ABC" составляет от 6 900 руб./кв. м/год до 16 899 руб./кв. м/год в зависимости от строения, этажа расположения и состояния внутренней отделки.
- Операционные расходы для офисной недвижимости г. Москвы составляют диапазон 2 700 – 7 000 руб./кв. м/год без учета НДС.

- По состоянию на начало 2020 коммунальные платежи для офисной недвижимости класса В г. Москвы составляют 25% от общей величины операционных расходов (ОР), эксплуатационные расходы – 19% от общей величины ОР.
- Диапазон ставок капитализации для офисной недвижимости г. Москвы, расположенной в пределах МКАД, представлен в таблице ниже:

Таблица 26

| Ставка капитализации, % | Среднее значение | Интервал |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Офисные объекты класса А | 10,18% | 9,59% – 12,07% |
| Офисные объекты класса В | 10,90% | 9,70% – 12,98% |

- Скидка на уторговывание для офисной недвижимости в условиях кризиса может достигать 30%. Значение скидки при заключении сделки по продаже / аренде офисной недвижимости г. Москвы по состоянию на начало 2020 представлено в таблице ниже:

Таблица 27

| Тип объекта | Продажа | | Аренда | |
|--------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | Среднее значение | Интервал | Среднее значение | Интервал |
| Офисные объекты класса А | 9,22% | 6,24%-23,63% | 7,08% | 5,21%-10,20% |
| Офисные объекты класса В | 9,98% | 6,82%-12,96% | 8,16% | 5,72%-11,93% |

- Проведенный Оценщиком анализ предложений продажи и сдачи в аренду офисной недвижимости класса В, сопоставимой с объектом оценки, показал следующие ценовые значения:

Таблица 28

| Тип объекта | Цены предложений без учета НДС, руб./кв. м | | Ставки аренды без учета НДС, руб./кв. м/год | |
|-------------------------------|--|-----------------|---|----------------|
| | Среднее значение | Интервал | Среднее значение | Интервал |
| Офисная недвижимость класса В | 40 683 | 19 484 – 59 095 | 9 445 | 6 670 – 11 668 |

- Основными факторами формирования цены / арендной ставки для офисной недвижимости являются: местоположение, достижимость метро, тип объекта, класс офиса, состояние, площадь, наличие и тип парковки.

3.4. Обзор рынка земельных участков г. Москвы²³

Рынок земельных активов г. Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, в силу высокой инертности в данном сегменте совершается небольшой объем сделок.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок М&А, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земельных участков не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земельных участков. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

²³ <https://www.irm.ru/articles/41125.html>

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-отелей незначителен – апарт-отели сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж вышеуказанных форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-отелей только в определенных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в г. Москве составляет 250-350 млн. рублей/га, однако конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, на цену оказывает значительное влияние необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. Таким образом, цена земельного участка с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн. до 1,5 млрд. рублей/га.

Следует отметить, что наибольшим спросом пользуются участки под жилищную застройку. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития multifunctional проектов. Поскольку данные объекты, как правило, представляют собой крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без градостроительной документации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земельных участков под складскую застройку: как self storage формата, так и multifunctional внутригородских mono- или poly- функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Наименьшим спросом пользуются участки до 0,3 га в связи с небольшой площадью, что ограничивает варианты best use в рамках освоения ленддевелопмента. Наиболее востребованы земельные участки площадью от 0,3 до 3 га. Более крупные земельные активы менее ликвидны в связи с высокой стоимостью и возникающими сложностями освоения крупных массивов.

Земельные участки в структуре затрат формируют 10-25% в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки участка. 60-70% приходится на СМР, около 7-10% составляют инженерные сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, стоимость которого формируется как производная темпа продаж и возможности замещения банковского финансирования денежными средствами конечных покупателей.

Рынок земельных активов г. Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последние 10 лет произошла смена собственников: от частных владельцев до профессиональных девелоперов. Меняется также структура лендлордов: основную долю занимают банки, госкомпании и госкорпорации. Следовательно, более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием, которые владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения (данные участки более бюджетны и имеют ряд преимуществ, таких как место расположения и потенциал застройки). В данной сфере в ближайшей перспективе следует ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах г. Москвы и Московской области.

В ближайшей перспективе ожидается увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих

проектов. В связи с вышеизложенным прогнозируется возникновение финансово-строительных альянсов. Так, например, в 2019 соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. В связи с этим банки приобретут возможность реализовать непрофильные активы с наибольшей выгодой, а девелоперы получат дефицитные земельные участки под новые проекты.

Выводы:

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, в силу высокой инертности в данном сегменте совершается небольшой объем сделок.
- Девелоперов интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земельных участков под складскую застройку.
- Наиболее востребованы земельные участки площадью от 0,3 до 3 га.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Одним из важнейших принципов оценки недвижимости является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Согласно п.п. 12-13, 15-16 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок 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.

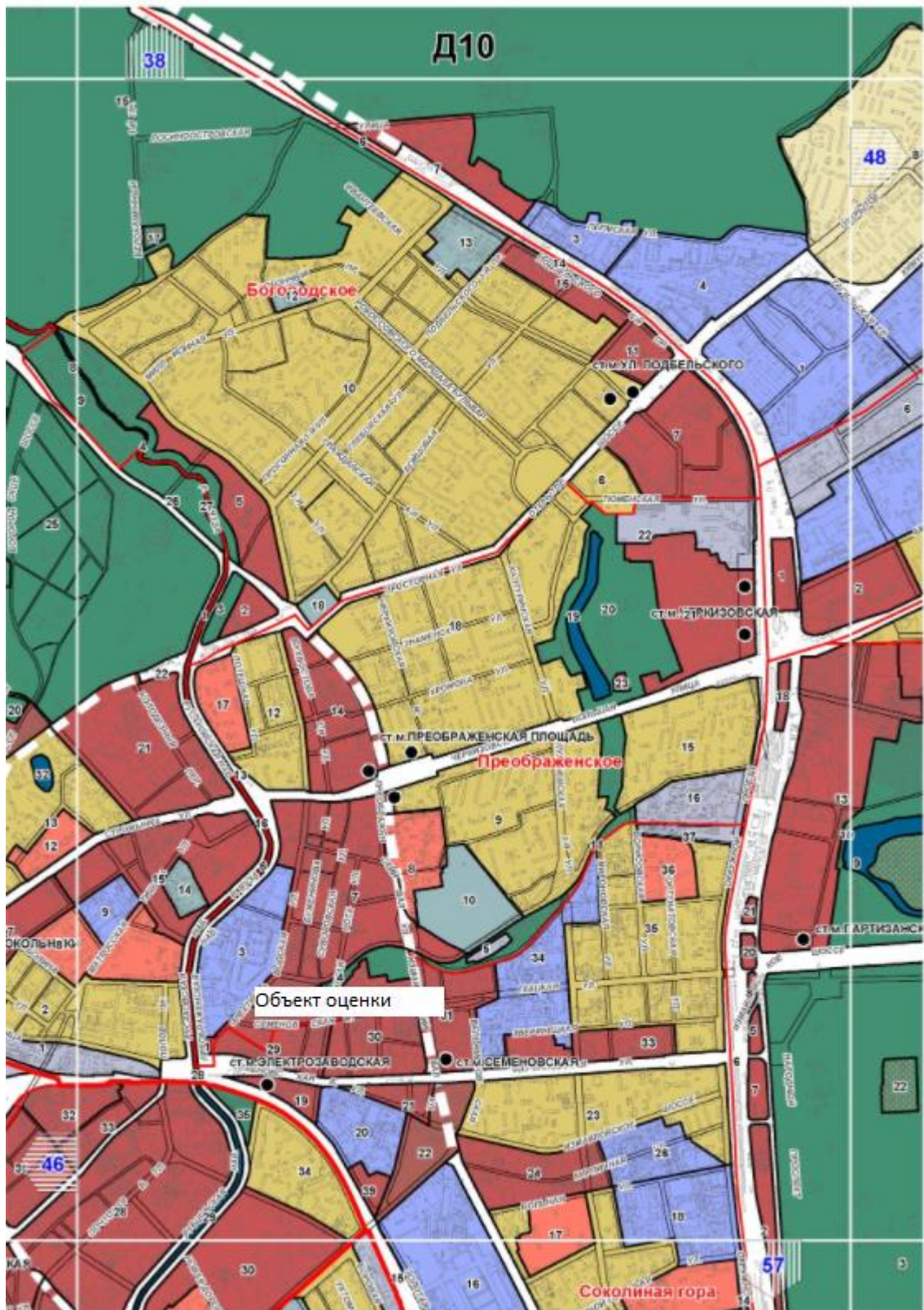
Таким образом, имеются 4 критерия, по которым и проводится анализ НЭИ: физическая возможность, экономическая оправданность, соответствие требованиям законодательства, финансовая осуществимость.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободного

Анализ производился в соответствии с действующим законодательством. На следующем рисунке приведена территория расположения объекта оценки согласно данным генерального плана г. Москвы до 2025 года.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
-  - многофункциональные общественные зоны
 -  - многофункциональные парковые зоны
 -  - специализированные общественные зоны
 -  - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий
- 2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
-  - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
 -  - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
 -  - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
- 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
-  - промышленные зоны
 -  - коммунальные зоны
 -  - специальные зоны
- 4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**
- 
-
-  - ЗОНЫ ВОДНЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ
- ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
-  - зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского значения
 -  - зоны прочих объектов внешнего транспорта
 -  - зоны прочих объектов внешнего транспорта составе особо охраняемых природных территорий
- 44 - номер функциональной или иной зоны в районе города в соответствии с приложением к карте "Параметры планируемого развития функциональных зон"

Г Е Н Е Р А Л Ь Н Ы Й П Л А Н Г О Р О Д А М О С К В Ы

Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Рисунок 11

Юридическая разрешенность. Оцениваемый земельный участок предоставлен в аренду для эксплуатации производственных зданий, вид разрешенного использования земельного участка: для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Согласно генеральному плану г.Москвы объект оценки расположен в многофункциональной общественной зоне.

Согласно письму Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (Госинспекции по недвижимости) от 28.05.2020 по итогам проверки, проведенной 28.10.2019, установлено, что земельный участок фактически используется

не по целевому назначению, а под офисную застройку. Таким образом, вид разрешенного и использования и целевого назначения по договору аренды земельного участка не совпадают с его фактическим использованием.

С точки зрения юридической разрешенности земельный участок можно использовать в соответствии с целевым назначением по договору аренды и видом его разрешенного использования. В соответствии с текущим использованием (под объектами офисного назначения) – после смены вида разрешенного использования и целевого назначения по договору аренды.

Физическая возможность. Рельеф участка ровный. Расположение, благоустройство и возможность подъездов к району расположения объектов недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для расположения объектов офисного назначения.

Экономическая оправданность и финансовая осуществимость. Земельный участок расположен в Восточном административном округе г. Москвы в окружении административной и жилой застройки с развитой инфраструктурой. С точки зрения экономической оправданности и финансовой осуществимости данный участок возможно использовать в качестве земельного участка для расположения объектов офисного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003013:18 является использование для расположения объектов офисного назначения при условии смены вида разрешенного использования и целевого назначения по договору аренды.

4.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов использования объектов:

- Снос строений;
- Использование объекта в текущем состоянии;
- Реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки, а также данных из открытых источников информации, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемых зданий. Реконструкция зданий закончилась в 2008 году. В данном случае снос расположенных на земельном участке улучшений или их обновление не являются экономически целесообразным, поскольку существующие улучшения отвечают современным требованиям.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что текущее использование земельного участка с существующими улучшениями является его наиболее эффективным использованием.

Вывод:

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве бизнес-центра класса В при условии смены вида разрешенного использования и целевого назначения по договору аренды.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Методология процесса оценки

Для оценки рыночной стоимости имущества в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, используются три подхода:

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

5.2. Понятие рыночной стоимости

В соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", рыночная стоимость объекта оценки – это 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 открытый рынок в форме 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.

"Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;

- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества".

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, а именно – для целей совершения сделок в соответствии с законодательством РФ, в том числе: продажи в рамках процедуры банкротства, Заданием на оценку предусмотрено определение рыночной стоимости объекта оценки.

5.3. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

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

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Согласно п. 18, 19 ФСО № 1 "Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки".

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

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

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

Следует отметить, что цены на недвижимость в рассматриваемом сегменте рынка в меньшей степени зависят от величины затрат на замещение (создание аналогичных строительных конструкций), так как эти затраты не являются определяющим элементом коммерческой привлекательности недвижимости данного типа в отличие от особенностей локального местоположения, окружения, наличия платежеспособного спроса и предложения.

Учитывая также положения п. 24 ФСО № 7, Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода к оценке объекта оценки.

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Согласно п. 12, 13 ФСО № 1 "Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений".

Согласно п. 10 ФСО № 1 "Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".

Согласно п. 22 ФСО № 7:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки был применен метод корректировок, исходя из состава имеющейся рыночной информации.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли–продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Оценщик может ориентироваться на цены предложений с применением необходимых корректировок. Возможность использовать именно цен предложений подтверждается приведенными выше положениями ФСО.

Основными критериями, влияющими на выбор аналогов, являются: местоположение, достижимость метро, тип объекта, состояние, площадь, наличие и тип парковки.

Каждой скорректированной стоимости объектов сравнения присваиваются веса, соответствующие величине корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где:}$$

V_i – значение весового коэффициента для данной скорректированной цены;

X_i – сумма модулей поправок.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 29

| Объект оценки | Элементы расчета | Объекты-аналоги | | | |
|--|---|--|-----------------------------------|--|---|
| | | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
| долгосрочная аренда | Передаваемые имущественные права на земельный участок | долгосрочная аренда | долгосрочная аренда** | долгосрочная аренда | долгосрочная аренда*** |
| г. Москва, пер. Мажоров, д. 14 | Адрес местоположения | г. Москва, ул. Грайвороновская, д. 4, стр. 1-6 | г. Москва, ул. Городская, д. 8 | г. Москва, просп. Ленинградский, д. 80, корп. 66 | г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 37*** |
| Соколиная Гора | Район расположения | Текстильщики | Даниловский | Сокол | Нижегородский |
| пешая (9 мин. от ст. м. Семеновская и Электровзаводская) | Достижимость метро* | пешая (13 мин. от ст. м. Текстильщики) | пешая (9 мин. от ст. м. Тульская) | пешая (9 мин. от ст. м. Сокол) | транспортная (от ст. м. Авиамоторная) |
| БЦ (здания) | Тип объекта | БЦ (здание) | БЦ (здание) | БЦ (здание) | БЦ (здание) |
| В | Класс | В | В | В | В |
| требуется косметический ремонт | Состояние | рабочее | требуется косметический ремонт | рабочее | рабочее |
| 11 688,7 | Площадь, кв. м | 13 188,0 | 9 454,9 | 15 006,1 | 7 150,3 |
| имеется (организованная) | Наличие и тип парковки | имеется (организованная) | имеется (стихийная)*** | имеется (стихийная)*** | имеется (стихийная)*** |
| - | Цена предложения с учетом НДС, руб. | 500 000 000 | 450 000 293 | 750 000 000 | 300 000 000 |
| - | Цена | 416 666 667 | 375 000 244 | 625 000 000 | 250 000 000 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | предложения без учета НДС, руб. | | | | |
| - | Удельная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м | 31 594 | 39 662 | 41 650 | 34 964 |
| - | Источник информации | https://www.cian.ru/sale/commercial/237764669/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/240915761/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/240430187/ | https://fortexgroup.ru/bc/podyemnaya-14/ |

* Достижимость метро объектов-аналогов определена на основе измерений в поисково-информационной картографической службе Яндекс.Карты.

** Ввиду отсутствия информации о сроке аренды земельного участка под объектом-аналогом № 2, с учетом норм, приведенных в пп. 9 п. 2 ст. 39.6 и пп. 17 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ, Оценщик рассматривал данный участок на праве долгосрочной аренды.

*** Данная информация определена на основе следующих интернет-источников:

- объект-аналог № 2: <https://brightrich.moscow/biznes-centry/biznes-centr-gorodskaya-8/>;
- объект-аналог № 3: <https://fortexgroup.ru/bc/leningradskiy-80-k66/>;
- объект-аналог № 4: <https://realty-guide.ru/offices/objects/2714/>.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 30

| Элементы расчета | Единица измерения | Объекты-аналоги | | | |
|---|-------------------|--------------------|---------|---------|---------|
| | | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
| Цена предложения | руб./кв. м | 31 594 | 39 662 | 41 650 | 34 964 |
| Корректирующие поправки | | | | | |
| Поправка на цену предложения | % | -12,96% | -12,96% | -12,96% | -12,96% |
| | руб. | -4 095 | -5 140 | -5 398 | -4 531 |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | 27 500 | 34 522 | 36 252 | 30 432 |
| Поправка на местоположение | % | -8,2% | -32,9% | -27,3% | -33,5% |
| | руб. | -2 254 | -11 369 | -9 887 | -10 204 |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | 25 246 | 23 152 | 26 365 | 20 228 |
| Поправка на достижимость метро | % | 5,0% | 0,0% | 0,0% | 10,0% |
| | руб. | 1 262 | 0 | 0 | 2 023 |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | 26 508 | 23 152 | 26 365 | 22 251 |
| Поправка на тип объекта | % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | руб. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | 26 508 | 23 152 | 26 365 | 22 251 |
| Поправка на состояние | % | -14,0% | 0,0% | -14,0% | -14,0% |
| | руб. | -3 711 | 0 | -3 691 | -3 115 |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | 22 797 | 23 152 | 22 674 | 19 136 |
| Поправка на площадь | % | 1,2% | -2,0% | 2,5% | -4,7% |
| | руб. | 268 | -471 | 556 | -891 |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | 23 065 | 22 681 | 23 230 | 18 245 |
| Поправка на наличие и тип парковки | % | 0,0% | 8,0% | 8,0% | 8,0% |
| | руб. | 0 | 1 814 | 1 858 | 1 460 |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | 23 065 | 24 495 | 25 089 | 19 704 |
| Поправка на передаваемые имущественные права на земельный участок | % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | руб. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | 23 065 | 24 495 | 25 089 | 19 704 |
| Суммарная корректировка | % | 42,7% | 60,5% | 70,4% | 64,1% |
| 1/к/100 | - | 0,023 | 0,017 | 0,014 | 0,016 |
| Веса аналогов | - | 0,336 | 0,237 | 0,204 | 0,224 |
| Средневзвешенная цена | руб./кв. м | 23 306 | | | |
| Площадь объекта оценки | кв. м | 11 688,7 | | | |
| Рыночная стоимость единого объекта недвижимости без учета затрат на изменение целевого назначения и ВРИ земельного участка, без учета НДС (округленно) | руб. | 272 000 000 | | | |
| Поправка на целевое | руб. | -37 000 000* | | | |

| | | |
|---|-------------|--------------------|
| назначение и ВРИ земельного участка | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (округленно) | руб. | 235 000 000 |

* Описание и расчет приведены ниже.

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на уторговывание. По данным аналитиков рынка недвижимости, опубликованным в Информационно-аналитическом бюллетене Rway²⁴, проведенное в посткризисный 2009 исследование о величинах скидок на уторговывание актуально в условиях кризиса (в том числе и в настоящее время) в связи с сопоставимостью тенденций на рынке недвижимости в рассматриваемых периодах. Рынок недвижимости испытывает негативное влияние макроэкономической ситуации, происходит снижение цен на недвижимость. Таким образом, величины скидок на торг в 2009 близки к текущим реалиям. Скидка на уторговывание для офисной недвижимости в условиях кризиса может достигать 30%²⁵.

Показатель скидки на уторговывание представлен в нижеследующей таблице²⁶:

Таблица 31

| Тип объекта | Продажа | |
|--------------------------|------------------|--------------|
| | Среднее значение | Интервал |
| Офисные объекты класса В | 9,98% | 6,82%-12,96% |

В связи с текущей социально-экономической обстановкой в стране, а также ее влиянием на рынок коммерческой недвижимости, в том числе офисного назначения, показатель скидки на уторговывание определен в размере крайнего значения приведенного интервала и составил (-12,96%).

Поправка на местоположение вводилась на основе соотношения ставок аренды за офисную недвижимость и расположения относительно ценовых зон (см. Раздел 3.3 Отчета), поскольку на рынке аренды коммерческой недвижимости представлено большее количество предложений, чем на рынке продажи, что свидетельствует о наиболее точных и достоверных результатах определения средневзвешенных величин, указанных в анализе рынка.

Таким образом, поправка на местоположение составит:

Таблица 32

| Наименование | Объект оценки | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|--|--|
| Адрес местоположения | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14 | г. Москва, ул. Грайвороновская, д. 4, стр. 1-6 | г. Москва, ул. Городская, д. 8 | г. Москва, просп. Ленинградский, д. 80, корп. 66 | г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 37 |
| Район расположения | Соколиная Гора | Текстильщики | Даниловский | Сокол | Нижегородский |
| Ближайшая ст. метро | Семеновская и Электrozаводская | Текстильщики | Тульская | Сокол | Авиамоторная |
| Экономическая зона | ВАО, до ЧТК | ЮВАО, до ЧТК | ЮАО, до ЧТК | САО, до ЧТК | ЮВАО, до ЧТК |
| Ценовой индикатор, руб./кв. м/год | 11 200 | 12 200 | 16 700 | 15 400 | 16 850* |
| Корректировка, % | - | -8,2% | -32,9% | -27,3% | -33,5% |

* Ценовой индикатор для объекта-аналога № 4 принят в размере среднего значения по экономическим зонам "ЮВАО, до ЧТК" и "ЦАО", поскольку данный объект находится на границе указанных выше зон.

²⁴ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway № 250 (стр. 134)

²⁵ <http://rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

²⁶ ABN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020 (стр. 36)

Поправка на достижимость метро вводилась согласно независимым аналитическим данным²⁷, представленным в таблице ниже:

Таблица 33

| Объект оценки / объект-аналог | До 5 мин. пешком (включительно) | От 5 до 10 мин. пешком (включительно) | От 10 до 15 мин. пешком (включительно) | Транспортная доступность (более 15 мин. пешком) |
|---|---------------------------------|---------------------------------------|--|---|
| До 5 мин. пешком (включительно) | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,15 |
| От 5 до 10 мин. пешком (включительно) | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 |
| От 10 до 15 мин. пешком (включительно) | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 |
| Транспортная доступность (более 15 мин. пешком) | 0,85 | 0,90 | 0,95 | 1,00 |

Таким образом, поправка на достижимость метро составит:

Таблица 34

| Наименование | Объект оценки | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
|--------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|
| Достижимость метро | пешая (9 мин.) | пешая (13 мин.) | пешая (9 мин.) | пешая (9 мин.) | транспортная |
| Корректировка, % | - | 5,0% | 0,0% | 0,0% | 10,0% |

Поправка на тип объекта не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги представляют собой здания офисного назначения.

Поправка на состояние вводилась согласно независимым аналитическим данным²⁸, представленным в таблице ниже:

Таблица 35

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта требующего косметического ремонта к удельной цене / арендной ставке такого же объекта, находящегося в среднем состоянии | 0,86 | 0,85 | 0,86 |

Таким образом, поправка на состояние составит:

Таблица 36

| Наименование | Объект оценки | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
|----------------------------|--------------------------------|---------|--------------------------------|---------|---------|
| Состояние | требуется косметический ремонт | рабочее | требуется косметический ремонт | рабочее | рабочее |
| Корректирующий коэффициент | 0,86 | 1,00 | 0,86 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | - | -14,0% | 0,0% | -14,0% | -14,0% |

Поправка на площадь. Зависимость удельной цены офисно-торговых объектов от соответствующих величин площади²⁹ представлена на рисунке ниже.

²⁷ <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf>

²⁸ Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 241-242)

²⁹ Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 189)

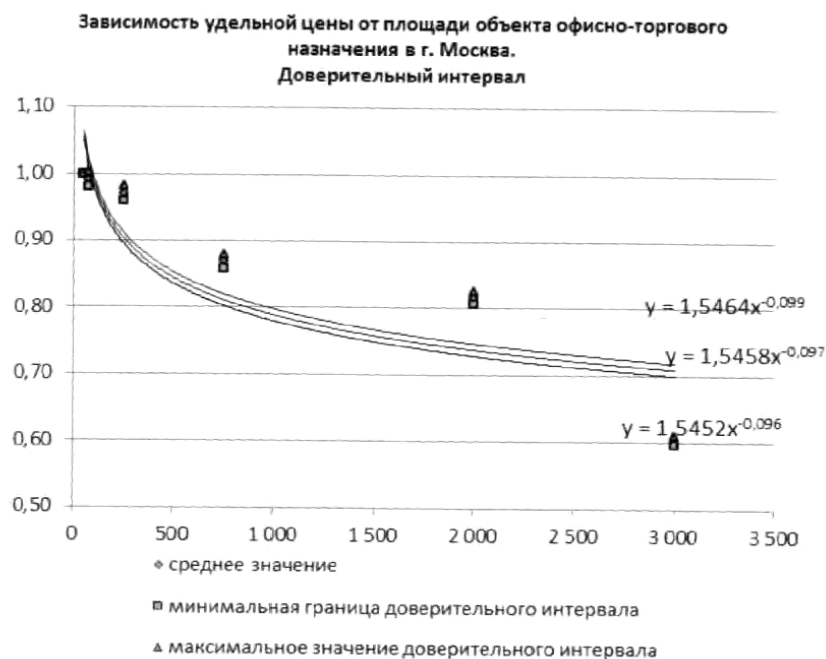


Рисунок 12. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения

Как видно из рисунка выше, зависимость удельной цены офисно-торговых объектов от площади описывается следующей формулой:

$$y = 1,5458x^{-0,097}.$$

Таким образом, поправка на площадь составит:

Таблица 37

| Наименование | Объект оценки | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
|----------------------------|---------------|----------|---------|----------|---------|
| Площадь, кв. м | 11 688,7 | 13 188,0 | 9 454,9 | 15 006,1 | 7 150,3 |
| Корректирующий коэффициент | 0,623 | 0,616 | 0,636 | 0,608 | 0,654 |
| Корректировка, % | - | 1,2% | -2,0% | 2,5% | -4,7% |

Поправка на наличие и тип парковки вводилась согласно независимым аналитическим данным³⁰, представленным в таблице ниже:

Таблица 38

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Интервал | |
|---|------------------|----------|------|
| Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством (организованной парковкой) к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой | 1,08 | 1,06 | 1,15 |

Таким образом, поправка на наличие и тип парковки составит:

Таблица 39

| Наименование | Объект оценки | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Наличие и тип парковки | имеется (организованная) | имеется (организованная) | имеется (стихийная) | имеется (стихийная) | имеется (стихийная) |
| Корректирующий коэффициент | 1,08 | 1,08 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | - | 0,0% | 8,0% | 8,0% | 8,0% |

³⁰ ABN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020 (стр. 43)

Поправка на передаваемые имущественные права на земельный участок не вводилась, поскольку земельные участки под объектом оценки и объектами-аналогами предлагаются на праве долгосрочной аренды.

Поправка на целевое назначение и ВРИ земельного участка определена в размере разности нормативно устанавливаемых величин арендной платы после изменения цели предоставления земельного участка в аренду и фактической величины арендной платы с существующим назначением.

Фактическая величина арендной платы за земельный участок установлена в размере 2 659 903,3 руб./год (см. Раздел 2.1 Отчета), что составляет 1,5% от кадастровой стоимости участка (177 326 886,72 руб.) согласно Постановлению Правительства г. Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" (в ред. от 25.08.2020)³¹ (далее по тексту – Постановление № 273-ПП).

Величина арендной платы после изменения цели предоставления земельного участка в аренду. Поскольку в распоряжении Оценщика отсутствуют сведения о предполагаемой кадастровой стоимости земельного участка после смены вида разрешенного использования, данный показатель определен на основе независимых аналитических данных³², представленных в нижеследующей таблице:

Таблица 40

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 0,67 | 0,63 | 0,71 |

К расчету принято среднее значение приведенного интервала в размере 0,67.

Оценщиком также проанализирована величина кадастровой стоимости земельных участков с аналогичным ВРИ (под офисную застройку), находящихся в кадастровом квартале, в котором расположен объект оценки (77:03:0003013). Данные приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 41

| Кадастровый номер | Вид разрешенного использования | Кадастровая стоимость, руб. | Площадь, кв. м | Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м |
|-------------------------|--|-----------------------------|----------------|--|
| 77:03:0003013:84 | Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (эксплуатации административного здания) | 38 203 306,36 | 1 052 | 36 314,93 |
| 77:03:0003013:10 | Для объектов общественно-делового значения (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий (1.2.7)) | 36 753 554,88 | 1 008 | 36 461,86 |
| Среднее значение | | | | 36 388,40 |

Поскольку плотность застройки (интенсивность использования) оцениваемого земельного участка и его площадь имеют существенное отличие по сравнению с аналогичными показателями земельных участков с к.н. 77:03:0003013:84 и 77:03:0003013:10, значения удельной кадастровой стоимости данных участков не рассматривались как возможная величина налогооблагаемой базы для оцениваемого земельного участка после смены вида его разрешенного использования и в рамках настоящей оценки приведены справочно.

³¹ <http://docs.cntd.ru/document/3665449>

³² Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2 (стр. 197)

На основании вышеизложенного, кадастровая стоимость земельного участка с видом разрешенного использования под офисную застройку принята равной: $177\,326\,886,72 / 0,67 = 264\,666\,995$ руб.

Согласно п.9 Приложения №3 к Постановлению №273-ПП ставка арендной платы после изменения цели предоставления земельного участка в аренду с плотностью застройки от 0,8 до 1,1 включительно³³ в первый год аренды составляет 15% от кадастровой стоимости участка. На основании вышеизложенного, величина арендной платы, подлежащей уплате после изменения цели предоставления земельного участка в аренду, принята равной: $264\,666\,995 * 15\% = 39\,700\,049$ руб.

Следует отметить, что плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не взимается³⁴.

Расчет поправки на изменение целевого назначения земельного участка представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 42

| Показатель | Значение |
|---|-------------------|
| Величина арендной платы после изменения цели предоставления земельного участка в аренду, руб. | 39 700 049 |
| Фактическая величина арендной платы, руб. | 2 659 903,3 |
| Поправка на изменение целевого назначения земельного участка (округленно), руб. | 37 000 000 |

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка

Оцениваемые здания расположены на земельном участке общей площадью 13 616 кв. м с кадастровым номером 77:03:0003013:18, принадлежащем ЗАО "Контакт-М" на праве аренды сроком до 29.12.2029 на основании Договора аренды земельного участка № М-03-024056 от 31.01.2005.

Так как земельный участок выделен из состава объекта оценки как самостоятельная единица, необходимо выделить стоимость права аренды данного земельного участка.

Определение стоимости права аренды земельного участка производилось в соответствии с методикой, опубликованной ООО "Научно-практический центр профессиональной оценки"³⁵.

Исследование построено на выборке данных по рыночной стоимости долгосрочной аренды (около 49 лет) земельных участков офисно-административного назначения в г. Москве.

В ходе исследования определено, что среднее соотношение стоимости прав долгосрочной аренды к кадастровой стоимости земельного участка в г. Москве составляет 0,848.

Результаты распределения стоимости земельного участка и объектов капитального строительства не могут рассматриваться как самостоятельные результаты оценки отдельных объектов недвижимости в рамках предполагаемого использования результатов оценки. Стоимость отдельных элементов объекта оценки следует рассматривать только в совокупности для распределения рыночной стоимости объекта оценки по элементам в справочных целях.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка приведен в следующей таблице.

³³ Плотность застройки объекта оценки составляет 0,858 (11 688,7/13 616).

³⁴ https://www.zemvopros.ru/page_12505.htm

³⁵ <https://срспа.ru/Publications/031/>

Таблица 43

| Наименование | Значение |
|---|--------------------|
| Кадастровая стоимость, руб. | 177 326 886,72 |
| Коэффициент отношения кадастровой стоимости к стоимости права долгосрочной аренды | 0,848 |
| Рыночная стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок, руб. (округленно) | 150 370 000 |

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 235 000 000 (Двести тридцать пять миллионов) рублей без учета НДС.

6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Согласно п. 15, 16 ФСО № 1 "Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы".

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

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

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

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

Исходя из описания методов в рамках подхода, следует, что для получения адекватного и достоверного результата по расчетам рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом, необходимо:

- устойчивое состояние внешней экономической среды, рынка недвижимости в районе расположения объекта оценки;
- развитый рынок соответствующего типа недвижимости в районе расположения объекта оценки.

Учитывая макроэкономическую ситуацию, оказывающую негативное влияние на рынок

коммерческой недвижимости на дату оценки, что является источником нестабильности для денежных потоков арендодателя, для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод дисконтирования денежных потоков.

6.3.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Основные этапы процедуры оценки методом дисконтирования денежных потоков:

- определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки;
- определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде (ПВД);
- определение величины действительного валового дохода (выручки) в прогнозируемом периоде (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы в прогнозируемом периоде;
- определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде;
- определение величины капитальных вложений в прогнозируемом периоде;
- определение величины чистого операционного дохода (ЧОД) в прогнозируемом периоде посредством вычитания из ДВД операционных расходов и капитальных вложений;
- расчет ставки дисконтирования;
- расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах;
- определение рыночной единой стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода.

6.3.2. Определение длительности прогнозного периода

В качестве прогнозного обычно принимается период, который должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста денежного потока не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

Выбор периода прогнозирования должен быть осуществлен с учетом следующих ограничивающих факторов:

- прогнозируемый период должен характеризоваться преимущественно эволюционным характером изменений внешнего окружения (если иное не заложено в прогнозе макроэкономических параметров). То есть необходимо, чтобы риск наступления каких-либо внешних отрицательных явлений был сведен к минимуму;
- выбор горизонта прогноза должен быть таким, чтобы на долю этого отрезка времени было возможно построение достоверных прогнозов.

Длительность прогнозного периода в странах с развитой рыночной экономикой, как правило, составляет 5 – 10 лет, однако в условиях нестабильности допустимо сокращение прогнозного периода до 3 – 5 лет³⁶. В целях настоящей оценки Оценщик установил длительность прогнозного периода в размере среднего значения приведенного интервала – 4 года до 2022 включительно. Такой выбор связан с проведенным анализом экономической ситуации и тенденций на рынке коммерческой недвижимости в России, в том числе офисного назначения.

³⁶ <https://moluch.ru/archive/116/31646/>

В постпрогнозном периоде предполагается реализация оцениваемого имущества.

Шаг каждого прогнозного периода равен 1 году. Длительность прогнозного периода определяется исходя из периода стабилизации операционных потоков оцениваемого объекта.

6.3.3. Определение величины потенциального валового дохода (ПВД)

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

Потенциальный валовой доход представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей. Данный показатель для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$\text{ПВД} = S * \text{АП}, \text{ где:}$$

S – арендопригодная площадь объекта оценки – 8 754,8 кв. м (описание приведено в Разделе 2.3 Отчета);

АП – годовая рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год.

Определение рыночной величины арендной ставки

Основными критериями, влияющими на выбор аналогов, являются: местоположение, достижимость метро, наличие и тип парковки.

Каждой скорректированной ставке аренды объектов сравнения присваиваются веса, соответствующие величине корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где:}$$

V_i – значение весового коэффициента для данной скорректированной ставки;

X_i – сумма модулей поправок.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 44

| Объект оценки | Элементы расчета | Объекты-аналоги | | | |
|---|------------------------|--|--|--------------------------------------|---|
| | | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
| г. Москва, пер. Мажоров, д. 14 | Адрес местоположения | г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 8 | г. Москва, пер. Переведеновский, д. 21, стр. 2 | г. Москва, ш. Измайловское, д. 20 | г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 26В, стр. 2 |
| Соколиная Гора | Район расположения | Преображенское | Басманный | Соколиная Гора | Басманный |
| пешая (9 мин. от ст. м. Семеновская и Электрозаводская) | Достижимость метро** | пешая (9 мин. от ст. м. Электрозаводская) | пешая (12 мин. от ст. м. Электрозаводская) | пешая (9 мин. от ст. м. Семеновская) | пешая (13 мин. от ст. м. Электрозаводская) |
| БЦ здания | Тип здания | БЦ | БЦ | БЦ | БЦ |
| В | Тип объекта | помещение | помещение | помещение | помещение |
| рабочее* | Класс | В | В | В | В |
| 8 754,8 | Состояние | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее |
| | Площадь, кв. м | 171,4 | 104,0 | 104,0 | 149,0 |
| имеется (организованная) | Наличие и тип парковки | имеется (организованная) | имеется (стихийная) | имеется (стихийная) | имеется (организованная) *** |

| | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|
| - | Арендная плата с учетом НДС, руб./год | 2 226 492 | 884 400 | 1 092 000 | 1 430 400 |
| - | Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год | 12 990 | 8 504 | 10 500 | 9 600 |
| - | Состав арендной ставки из предложения | без учета КП | без учета КП | без учета КП | без учета КП |
| - | Арендная ставка без учета НДС и КП, руб./кв. м/год | 10 825 | 7 087 | 8 750 | 8 000 |
| - | Источник информации | https://www.cian.ru/rent/commercial/235163538/ | https://fortexgroup.ru/bc/perevedenovskiy-21-s2/arenda-ofisa/104-16098/#type=ao map=0 | https://fortexgroup.ru/bc/izmaylovskoe-20/arenda-ofisa/104-112364/#type=ao map=0 | https://fortexgroup.ru/bc/postplaza/arenda-ofisa/149-275747/#type=ao map=0 |

* Величина потенциального валового дохода определялась как для объекта в "рабочем" состоянии. Затраты на проведение косметического ремонта учтены в Разделе 6.3.6 Отчета.

** Достижимость метро объектов-аналогов определена на основе измерений в поисково-информационной картографической службе Яндекс.Карты.

*** Информация о типе парковки объекта-аналога № 4 определена на основе следующего интернет-источника: <http://www.dvoryanskoe.ru/commcatalog/postampplaza/>.

Расчет рыночной величины арендной ставки объекта оценки приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 45

| Элементы расчета | Единица измерения | Объекты-аналоги | | | |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
| Ставка аренды | руб./кв. м | 10 825 | 7 087 | 8 750 | 8 000 |
| Корректирующие поправки | | | | | |
| Поправка на ставку аренды | % | -11,93% | -11,93% | -11,93% | -11,93% |
| | руб. | -1 291 | -845 | -1 044 | -954 |
| Скорректированная ставка | руб./кв. м/год | 9 534 | 6 241 | 7 706 | 7 046 |
| Поправка на местоположение | % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | руб. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | руб./кв. м/год | 9 534 | 6 241 | 7 706 | 7 046 |
| Поправка на достижимость метро | % | 0,0% | 5,0% | 0,0% | 5,0% |
| | руб. | 0 | 312 | 0 | 352 |
| Скорректированная ставка | руб./кв. м/год | 9 534 | 6 553 | 7 706 | 7 398 |
| Поправка на тип объекта | % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | руб. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | руб./кв. м/год | 9 534 | 6 553 | 7 706 | 7 398 |
| Поправка на состояние | % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | руб. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | руб./кв. м/год | 9 534 | 6 553 | 7 706 | 7 398 |
| Поправка на площадь | % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | руб. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | руб./кв. м/год | 9 534 | 6 553 | 7 706 | 7 398 |
| Поправка на наличие и тип парковки | % | 0,0% | 8,0% | 8,0% | 0,0% |
| | руб. | 0 | 524 | 616 | 0 |
| Скорректированная ставка | руб./кв. м/год | 9 534 | 7 077 | 8 323 | 7 398 |
| Суммарная корректировка | % | 11,9% | 24,9% | 19,9% | 16,9% |
| 1/к/100 | - | 0,084 | 0,040 | 0,050 | 0,059 |
| Веса аналогов | - | 0,359 | 0,172 | 0,215 | 0,253 |
| Средневзвешенная ставка без учета НДС | руб./кв. м/год | 8 301 | | | |

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на уторговывание. По данным аналитиков рынка недвижимости, опубликованным в Информационно-аналитическом бюллетене Rway³⁷, проведенное в посткризисный 2009 исследование о величинах скидок на уторговывание актуально в условиях кризиса (в том числе и в настоящее время) в связи с сопоставимостью тенденций на рынке недвижимости в рассматриваемых периодах. Рынок недвижимости испытывает негативное влияние макроэкономической ситуации, происходит снижение цен на недвижимость. Таким образом, величины скидок на торг в 2009 близки к текущим реалиям. Скидка на уторговывание для офисной недвижимости в условиях кризиса может достигать 30%³⁸.

Показатель скидки на уторговывание представлен в нижеследующей таблице³⁹:

Таблица 46

| Тип объекта | Аренда | |
|--------------------------|------------------|--------------|
| | Среднее значение | Интервал |
| Офисные объекты класса В | 8,16% | 5,72%-11,93% |

В связи с текущей социально-экономической обстановкой в стране, а также ее влиянием на рынок коммерческой недвижимости, в том числе офисного назначения, показатель скидки на уторговывание определен в размере крайнего значения приведенного интервала и составил (-11,93%).

Поправка на местоположение не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое расположение в Восточном административном округе в пределах ЧТК.

Поправка на достижимость метро. Порядок расчета и исходные данные для введения поправки приведены в Разделе 6.2 Отчета.

Таким образом, поправка на достижимость метро составит:

Таблица 47

| Наименование | Объект оценки | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
|--------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Достижимость метро | пешая (9 мин.) | пешая (9 мин.) | пешая (12 мин.) | пешая (9 мин.) | пешая (13 мин.) |
| Корректировка, % | - | 0,0% | 5,0% | 0,0% | 5,0% |

Поправка на тип объекта и площадь не вводилась, поскольку сдача в аренду офисных помещений, аналогичных объекту оценки, осуществляется блоками различной площади, в зависимости от потребностей арендатора, что также подтверждается результатами анализа рынка, согласно которому основная часть предложений представлена помещениями небольшой площади.

Поправка на состояние не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое состояние.

Поправка на наличие и тип парковки. Порядок расчета и исходные данные для введения поправки приведены в Разделе 6.2 Отчета.

Таким образом, поправка на наличие и тип парковки составит:

³⁷ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway № 250 (стр. 134)

³⁸ <http://rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

³⁹ ABN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020 (стр. 36)

Таблица 48

| Наименование | Объект оценки | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Наличие и тип парковки | имеется (организованная) | имеется (организованная) | имеется (стихийная) | имеется (стихийная) | имеется (организованная) |
| Корректирующий коэффициент | 1,08 | 1,08 | 1,00 | 1,00 | 1,08 |
| Корректировка, % | - | 0,0% | 8,0% | 8,0% | 0,0% |

Таким образом, рыночная арендная ставка составляет 8 301 руб./кв. м/год без учета НДС и коммунальных платежей.

Прогноз изменения величины арендной платы

В рамках настоящей оценки прогноз изменения величины арендной платы сформирован с учетом темпов инфляции. Согласно выводам анализа рынка (Раздел 3.2 Отчета) инфляция на основе базового сценария составит:

Таблица 49

| Годы | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------------|------|------|------|
| Инфляция согласно прогнозу, % | 3,7% | 4,0% | 4,0% |

Темпы роста в 2024 принимались равными аналогичному показателю в 2023, ввиду отсутствия иной информации, а также исходя из допущения об отсутствии изменения данного показателя в последний прогнозный год. Таким образом, темпы роста величины арендной платы в прогнозном периоде составили:

Таблица 50

| Годы | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------------|------|------|------|------|
| Значение, принятое к расчету, % | 3,7% | 4,0% | 4,0% | 4,0% |

Расчет величины потенциального валового дохода от эксплуатации оцениваемого объекта приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 51

| Наименование | 2020 | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| | за год | за 4/12 года | | | | |
| Темп роста, % | - | - | 3,7% | 4,0% | 4,0% | 4,0% |
| Арендные платежи, руб./кв. м/год | 8 301 | - | 8 608 | 8 952 | 9 310 | 9 683 |
| Арендпригодная площадь, кв. м | 8 754,8 | - | 8 754,8 | 8 754,8 | 8 754,8 | 8 754,8 |
| Потенциальный валовый доход, руб./год | 72 672 774 | 24 224 258 | 75 361 667 | 78 376 134 | 81 511 179 | 84 771 626 |

6.3.4. Определение величины действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неполной загрузки арендуемых помещений с учетом прочих доходов от рыночного использования объекта недвижимости, который он может приносить:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Кп, где:}$$

Кп – коэффициент потерь от недозагрузки арендуемых площадей.

Потери от неполной загрузки арендуемых площадей

Согласно данным Раздела 2.3 Отчета после 31.12.2017, в том числе в период наблюдения и конкурсного производства ЗАО "Контакт-М" выручка от сдачи в аренду помещений отсутствовала. Сведения о фактической загрузке (использовании) бизнес-центра конечными арендаторами (субарендаторами) в качестве офисной недвижимости Заказчиком оценки не предоставлены. В ходе осмотра доступ в значительную часть помещений не был предоставлен по причине закрытия.

На основании вышеизложенного, а также учитывая текущие тенденции: спад мировой экономики, влияние пандемии на рынок коммерческой недвижимости – падение спроса, снижение объема чистого поглощения качественной офисной недвижимости, необходимость прекращения существующих арендных отношений, в рамках настоящей оценки заполняемость объекта оценки принята равной:

- в 2020 и 2021 – верхней границе диапазона недозагрузки офисных помещений в размере 34% (характерной для текущей ситуации в экономике) (см. Раздел 3.3 Отчета), исходя из отсутствия роста спроса на офисную недвижимость в ближайший год, наличия на рынке множества конкурирующих объектов;
- в 2024 – целевому уровню недозагрузки в размере средней величины вакантности офисной недвижимости класса В в размере 9,9% (см. Раздел 3.3 Отчета), исходя из предположения о стабилизации рынка и выхода в течение прогнозного периода данного показателя на средний уровень;
- в 2022 и 2023 – значению вакантности, лежащему в интервале между начальным и целевым уровнем, исходя из допущения о начале восстановления спроса и равномерном снижении показателя вакантности в прогнозный период. Расчет приведен в таблице ниже:

Таблица 52

| Период | 2020 и 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------------|-------------|-------|-------|------|
| Вакантность, % | 34,0% | 26,0% | 17,9% | 9,9% |

Прогноз действительного валового дохода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 53

| Наименование | 4 мес. 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------------|------------|------------|------------|------------|
| Потенциальный валовый доход, руб./год | 24 224 258 | 75 361 667 | 78 376 134 | 81 511 179 | 84 771 626 |
| Вакантность, % | 34,0% | 34,0% | 26,0% | 17,9% | 9,9% |
| Действительный валовый доход, руб./год | 15 988 010 | 49 738 700 | 58 024 464 | 66 893 508 | 76 379 235 |

6.3.5. Определение величины операционных расходов (ОР)

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁴⁰.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и резерв на замещение);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, эксплуатационные расходы (техническое обслуживание здания, уборка, охрана), агентское вознаграждение (брокеридж), размер вознаграждения управляющей компании и т.д.).

Действительный валовый доход был определен с учетом операционных расходов, не включая коммунальные платежи. Таким образом, значение ДВД необходимо скорректировать на величину постоянных и переменных операционных расходов, отраженных в ДВД.

⁴⁰ Оценка недвижимости под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, г. Москва, "Финансы и статистика", 2007 (стр. 124)

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- налог на имущество;
- арендные платежи за земельный участок / налог на землю;
- расходы на страхование;
- резерв на капитальный ремонт здания (резерв на замещение).
- эксплуатационные расходы;
- размер вознаграждения управляющей компании;
- агентское вознаграждение (брокеридж);

6.3.5.1. Налог на имущество

Прогноз величины налога на имущество строился на ставке налога (в % от кадастровой стоимости), которая в соответствии с Законом города Москвы от 05.11.2003 № 64 "О налоге на имущество организации" (в ред. от 20.11.2019)⁴¹ составляет: в 2020 – 1,7%, в 2021 – 1,8%, в 2022 – 1,9%, в 2023 и последующие налоговые периоды 2,0%.

В качестве налогооблагаемой базы (кадастровой стоимости) принята стоимость оцениваемого имущества, полученная в рамках сравнительного подхода (Раздел 6.2 Отчета) до вычета НДС⁴² и за вычетом стоимости земельного участка с учетом корректировки на право собственности, в размере 147 388 095 руб. (272 000 000*1,2 – 150 370 000/0,84⁴³).

Расчет величины налога на имущества приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 54

| Наименование | 2020 | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | за год | за 4/12 года | | | | |
| Налогооблагаемая база, руб. | 147 388 095 | | 147 388 095 | 147 388 095 | 147 388 095 | 147 388 095 |
| Ставка налога, % | 1,7% | | 1,8% | 1,9% | 2,0% | 2,0% |
| Налог на имущество, руб./год | 2 505 598 | 835 199 | 2 652 986 | 2 800 374 | 2 947 762 | 2 947 762 |

6.3.5.2. Арендные платежи за земельный участок

Величина земельных платежей принималась в размере земельного налога, утвержденного Постановлением Правительства г. Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" (в ред. от 25.08.2020)⁴⁴.

Согласно данному постановлению ставка арендной платы за земельный участок устанавливается в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка⁴⁵.

⁴¹ [https://www.mos.ru/upload/documents/files/ZakonMoskviot0511200364sizmeneniyamina201119\(1\).pdf](https://www.mos.ru/upload/documents/files/ZakonMoskviot0511200364sizmeneniyamina201119(1).pdf)

⁴² Исходя из судебной практики: согласно Кассационному определению судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.02.2020 № 5-КА19-66, ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Согласно п. 52 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.06.2020, "При определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость не является ценообразующим фактором и отдельно не выделяется из рыночной стоимости".

⁴³ Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2 (стр. 72). Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,84.

⁴⁴ <http://docs.cntd.ru/document/3665449>

⁴⁵ Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения,

Размер арендных платежей в 1-ом прогнозном периоде определен в размере 1,5% от текущей кадастровой стоимости оцениваемого земельного участка (177 326 886,72 руб.) и составил: $177\,326\,886,72 * 1,5\% = 2\,659\,903,3$ руб./год, что соответствует фактическим показателям в 2020 (см. Раздел 2.1 Отчета).

Налогооблагаемая база во 2-й и последующие прогнозные периоды принята равной кадастровой стоимости земельного участка после смены вида его разрешенного использования (под офисную застройку), определенной в Разделе 6.2 Отчета, и составила 264 666 995 руб. Земельные платежи во 2-й прогнозный период определены в размере 15% от кадастровой стоимости участка (см. Раздел 6.2 Отчета), в последующие прогнозные периоды – в размере 1,5% от кадастровой стоимости участка (см. описание выше).

Расчет величины земельных платежей приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 55

| Наименование | 2020 | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | за год | за 4/12 года | | | | |
| Налогооблагаемая база, руб. | 177 326 886,72 | | 264 666 995 | 264 666 995 | 264 666 995 | 264 666 995 |
| Ставка налога, % | 1,5% | | 15,0% | 1,5% | 1,5% | 1,5% |
| Земельные платежи, руб./год | 2 659 903,3 | 886 634 | 39 700 049 | 3 970 005 | 3 970 005 | 3 970 005 |

6.3.5.3. Расходы на страхование

Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений Законом РФ не установлено.

Расходы на страхование – это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования⁴⁶ лежит в достаточно широком интервале и составляет:

Таблица 56

| № п/п | Компания | Тарифы страхования офисов юрлиц (в % от страховой суммы) | | |
|-------------------------|-------------------------------|--|-----------------------|------------------|
| | | минимальное значение | максимальное значение | среднее значение |
| 1 | АльфаСтрахование | 0,15% | 0,45% | 0,30% |
| 2 | Страховой дом ВСК | 0,10% | 0,15% | 0,13% |
| 3 | Гута-Страхование | 0,21% | 0,27% | 0,24% |
| 4 | Ингосстрах | 0,09% | 0,18% | 0,13% |
| 5 | Капиталь Страхование | 0,01% | 0,50% | 0,25% |
| 6 | Мегарусс-Д | 0,18% | 0,35% | 0,27% |
| 7 | Московская страховая компания | - | - | 0,01% |
| 8 | Прогресс-Нева | 0,11% | 0,72% | 0,42% |
| 9 | Росгосстрах | 0,35% | 0,60% | 0,48% |
| 10 | РОСНО | 0,07% | 0,25% | 0,16% |
| 11 | УралСиб | 0,06% | 0,30% | 0,18% |
| 12 | Энергогарант | 0,10% | 0,50% | 0,30% |
| Среднее значение | | 0,129% | 0,388% | 0,238% |

сбыта и заготовок; земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

⁴⁶ https://expert.ru/ratings/table_29805/

К расчету принято среднее значение приведенного интервала в размере 0,238% от остаточной балансовой стоимости оцениваемого имущества на начало периода.

В качестве среднегодовой остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость оцениваемого имущества, полученная в рамках сравнительного подхода за вычетом рыночной стоимости земельного участка (Раздел 6.2 Отчета), в размере 121 630 000 руб. (272 000 000 – 150 370 000). Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости на дату оценки, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз. Кроме того, предполагаемое использование результатов оценки – совершение сделки, в результате которой формируется балансовая стоимость имущества у покупателя. Следует также отметить, что балансовая стоимость объекта оценки Заказчиком оценки не предоставлена.

Норма амортизации принята равной 1% в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 № 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"⁴⁷.

Расчет величины расходов на страхование приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 57

| Наименование | 2020 | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | за год | за 4/12 года | | | | |
| Норма амортизации, % | - | | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% |
| Остаточная балансовая стоимость (рыночная стоимость ОКС), руб. | 121 630 000 | | 120 413 700 | 119 209 563 | 118 017 467 | 116 837 293 |
| Расходы на страхование, % от остаточной балансовой стоимости | 0,238% | | 0,238% | 0,238% | 0,238% | 0,238% |
| Расходы на страхование, руб./год | 289 479 | 96 493 | 286 585 | 283 719 | 280 882 | 278 073 |

6.3.5.4. Резерв на капитальный ремонт здания (резерв на замещение)

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{BC}{((1 + BC)^m - 1)}, \text{ где:}$$

BC – безрисковая ставка, %. В рамках настоящей оценки в качестве безрисковой ставки использована доходность к погашению по облигациям федерального займа (ОФЗ-26232-ПД, погашение в 2031 г.) на дату оценки, которая составляет 6,157%⁴⁸;

m – периодичность проведения капитального ремонта, лет. Срок службы зданий (полносборных крупнопанельных, крупноблочных, со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации) до проведения капитального ремонта составляет 15-20 лет. К расчету принято среднее значение приведенного интервала в размере 17,5 лет⁴⁹.

⁴⁷ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1927/db8fa5a0a97759f9b33189153e49e84cd091aa64/

⁴⁸ <https://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-26218-%CF%C4&emit=0&sec=0&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=31.08.2020&bdate=&edate=&eyeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>

⁴⁹ <https://steip.ru/stroitelno-texnicheskaya-ekspertiza/sroki-ekspluatcii-zdaniy-i-provedeniya-kapitalnogo-remont/>

Таким образом, величина фактора фонда возмещения (SFF) составила 3,34%.

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (RF) определяется по формуле:

$$RF = SFF * FV_{зс}, \text{ где:}$$

$FV_{зс}$ – затраты на капитальный ремонт в соответствующем периоде, руб.

$$FV_{зс} = PV_{зс} * K_{ув}, \text{ где:}$$

$PV_{зс}$ – затраты на капитальный ремонт на дату оценки, руб./кв. м.

$K_{ув}$ – коэффициент увеличения стоимости затрат на капитальный ремонт с учетом темпов роста инфляции.

Расчет стоимости затрат на капитальный ремонт осуществлялся на основании рыночных данных строительных компаний г. Москвы о стоимости проведения капитального ремонта офисных помещений. Данные приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 58

| Вид ремонта | Стоимость ремонта, руб./кв. м | Источник информации | Стоимость материалов, % от стоимости ремонта | Источник информации | Стоимость ремонта с учетом стоимости материалов, руб./кв. м |
|---------------------------|-------------------------------|---|--|---|---|
| Капитальный ремонт офисов | 8 000 | https://www.remontnik.ru/moskva/kapitalnyi_remont_ofisov/ | 55% | http://www.attractif.ru/biblio.php?id=21 | 12 400 |
| | 6 000 | | | | 9 300 |
| | 7 000 | | | | 10 850 |
| | 9 000 | | | | 13 950 |
| | 8 000 | | | | 12 400 |
| | 6 000 | | | | 9 300 |
| Среднее значение | | | | | 11 367 |

Таким образом, удельный показатель стоимости проведения капитального ремонта принят равным 11 367 руб./кв. м.

Оценщик исходил из допущения о возможности применения данной величины без корректировки на НДС, поскольку объем работ предполагает возможным привлечение исполнителей, применяющих упрощенную систему налогообложения. Следует также отметить, что в качестве исполнителей рассматривались физические лица, что подтверждает обоснованность отсутствия вышеуказанной корректировки.

Расчет величины резерва на капитальный ремонт представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 59

| Наименование | 2020 | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | за год | за 4/12 года | | | | |
| Площадь объекта оценки, кв. м | 11 688,7 | | 11 688,7 | 11 688,7 | 11 688,7 | 11 688,7 |
| Темп роста, % | - | | 3,7% | 4,0% | 4,0% | 4,0% |
| Затраты на капитальный ремонт, руб./кв. м | 11 367 | | 11 787 | 12 259 | 12 749 | 13 259 |
| Затраты на капитальный ремонт, руб. | 132 861 557 | 44 287 186 | 137 777 434 | 143 288 532 | 149 020 073 | 154 980 876 |
| Безрисковая ставка, % | 6,157% | 6,157% | 6,157% | 6,157% | 6,157% | 6,157% |
| Периодичность проведения капитального ремонта, лет | 17,5 | 17,5 | 17,5 | 17,5 | 17,5 | 17,5 |
| Фактор фонда возмещения, % | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% |
| Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (резерв на замещение), руб./год | 4 433 462 | 1 477 821 | 4 597 500 | 4 781 400 | 4 972 656 | 5 171 563 |

6.3.5.5. Эксплуатационные расходы

Согласно выводам анализа рынка (Раздел 3.3 Отчета) диапазон операционных расходов (ОР) для офисной недвижимости составляет 2 700 – 7 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Согласно независимым аналитическим данным⁵⁰ расходы на эксплуатацию объекта зависят от класса здания, в котором они расположены. Наименьшая величина ОР в объектах класса "А". Самый затратный с точки зрения эксплуатации – объект класса "С". Представленный диапазон в зависимости от класса бизнес-центра можно дифференцировать следующим образом:

Таблица 60

| Класс | A | B+ | B | C |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Среднее значение величины операционных расходов без учета НДС, руб./кв. м/год | 2 700 | 4 133 | 5 567 | 7 000 |

Учитывая класс оцениваемого объекта, к расчету принято значение в размере 5 567 руб./кв. м/год без учета НДС.

Согласно выводам анализа рынка (Раздел 3.3 Отчета) эксплуатационные расходы (ЭР) для офисной недвижимости класса В составляют 19% от ОР, т.е. для данной величины ОР – 1 058 руб./кв. м/год без учета НДС, что и принимается к расчету.

Расчет величины эксплуатационных расходов приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 61

| Наименование | 2020 | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| | за год | за 4/12 года | | | | |
| Общая площадь объекта оценки, кв. м | 11 688,7 | | 11 688,7 | 11 688,7 | 11 688,7 | 11 688,7 |
| Темп роста, % | - | | 3,7% | 4,0% | 4,0% | 4,0% |
| Эксплуатационные расходы, руб./кв. м/год | 1 058 | | 1 097 | 1 141 | 1 186 | 1 234 |
| Эксплуатационные расходы, руб./год | 12 362 748 | 4 120 916 | 12 820 170 | 13 332 977 | 13 866 296 | 14 420 948 |

6.3.5.6. Размер вознаграждения управляющей компании

Размер вознаграждения управляющих компаний объектов коммерческой недвижимости составляет 1,5-5,0%⁵¹. Расчет в денежном выражении, как правило, привязывается к действительному валовому доходу (чем меньше арендаторов, тем меньше затрат на управление).

Учитывая вышеизложенное, расходы на управление приняты в размере среднего значения приведенного интервала – 3,25% от действительного валового дохода.

Расчет размера вознаграждения управляющей компании приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 62

| Наименование | 4 мес. 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------------|------------|------------|------------|------------|
| Действительный валовый доход, руб./год | 15 988 010 | 49 738 700 | 58 024 464 | 66 893 508 | 76 379 235 |
| Размер вознаграждения УК, % от ДВД | 3,25% | 3,25% | 3,25% | 3,25% | 3,25% |
| Размер вознаграждения УК, руб./год | 519 610 | 1 616 508 | 1 885 795 | 2 174 039 | 2 482 325 |

⁵⁰ <https://www.irn.ru/articles/6918.html>

⁵¹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25), под ред. ктн. Е.Е. Яскевича, 2019

6.3.5.7. Расходы на агентское вознаграждение (брокеридж)

Согласно независимым аналитическим данным⁵² расходы на агентское вознаграждение (брокеридж) в сегменте коммерческой недвижимости составляют 5-10% от стоимости аренды объекта за год.

К расчету принято среднее значение приведенного интервала в размере 7,5%.

Величина расходов на брокеридж в 2020 определена как произведение арендопригодной площади помещений оцениваемого объекта и среднего значения ставки агентского вознаграждения (7,5%).

В 2021-2023 расходы на брокеридж определены как произведение среднего значения ставки агентского вознаграждения и разницы действительного валового дохода в прогнозных периодах:

$$Б = (ДВД_{i+1} - ДВД_i) * 6,25\%, \text{ где:}$$

Б – расходы на брокеридж, руб.;

ДВД_{i+1} – действительный валовый доход периода i+1, руб./год;

ДВД_i – действительный валовый доход периода i, руб./год.

В 2024 (последний прогнозный период) Оценщик прогнозирует стабилизацию уровня вакантности и денежных потоков, что подразумевает под собой несущественность данной статьи расходов в связи с предположением пролонгации заключенных договоров аренды.

Расчет затрат на агентское вознаграждение (брокеридж) представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 63

| Наименование | 4 мес. 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|------------|
| Действительный валовый доход, руб./год | 15 988 010 | 49 738 700 | 58 024 464 | 66 893 508 | 76 379 235 |
| Ставка агентского вознаграждения, % | 7,5% | 7,5% | 7,5% | 7,5% | 0,0% |
| Расходы на агентское вознаграждение (брокеридж), руб./год | 1 199 101 | 2 531 302 | 621 432 | 665 178 | 0 |

Таким образом, величина операционных расходов составит:

Таблица 64

| Наименование | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Постоянные расходы | | | | | |
| Налог на имущество, руб./год | 835 199 | 2 652 986 | 2 800 374 | 2 947 762 | 2 947 762 |
| Арендные платежи за земельный участок, руб./год | 886 634 | 39 700 049 | 3 970 005 | 3 970 005 | 3 970 005 |
| Расходы на страхование, руб./год | 96 493 | 286 585 | 283 719 | 280 882 | 278 073 |
| Резерв на капитальный ремонт здания (резерв на замещение), руб./год | 1 477 821 | 4 597 500 | 4 781 400 | 4 972 656 | 5 171 563 |
| Переменные расходы | | | | | |
| Эксплуатационные расходы, руб./год | 4 120 916 | 12 820 170 | 13 332 977 | 13 866 296 | 14 420 948 |
| Размер вознаграждения управляющей компании, руб./год | 519 610 | 1 616 508 | 1 885 795 | 2 174 039 | 2 482 325 |
| Агентское вознаграждение (брокеридж), руб./год | 1 199 101 | 2 531 302 | 621 432 | 665 178 | 0 |
| Итого операционные расходы, руб./год | 9 135 775 | 64 205 100 | 27 675 702 | 28 876 818 | 29 270 675 |

⁵² <https://flatberry.ru/brokerage>

6.3.6. Определение величины капитальных вложений

Как указано в Разделе 2.3 Отчета помещения в зданиях из состава объекта оценки находятся в среднем состоянии, требуется обновление отделки. Оценщик в целях обеспечения планируемой загрузки предполагает необходимость осуществления капитальных вложений (проведение косметического ремонта) в 1-й (4 мес. 2020) и 2-й (2021) прогнозные периоды. При этом распределение затрат в вышеуказанные периоды производилось пропорционально числу месяцев в данных периодах.

Расчет стоимости затрат на косметический ремонт осуществлялся на основании рыночных данных строительных компаний г. Москвы о стоимости проведения косметического ремонта офисных помещений. Данные приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 65

| Вид ремонта | Стоимость ремонта, руб./кв. м | Источник информации | Стоимость материалов, % от стоимости ремонта | Источник информации | Стоимость ремонта с учетом стоимости материалов, руб./кв. м |
|-----------------------------|-------------------------------|---|--|---|---|
| Косметический ремонт офисов | 3 000 | https://www.remontnik.ru/moskva/kosmeticheskii_remont_ofisov/ | 55% | http://www.attractif.ru/bibliio.php?id=21 | 4 650 |
| | 3 000 | | | | 4 650 |
| | 2 000 | | | | 3 100 |
| | 2 000 | | | | 3 100 |
| | 2 500 | | | | 3 875 |
| | 2 500 | | | | 3 875 |
| Среднее значение | | | | | 3 875 |

Таким образом, удельный показатель стоимости проведения косметического ремонта принят равным 3 875 руб./кв. м.

Оценщик исходил из допущения о возможности применения данной величины без корректировки на НДС, поскольку объем работ предполагает возможным привлечение исполнителей, применяющих упрощенную систему налогообложения. Следует также отметить, что в качестве исполнителей рассматривались физические лица, что подтверждает обоснованность отсутствия вышеуказанной корректировки.

Таким образом, величина капитальных вложений составит: $3\,875 * 11\,688,7 = 45\,293\,713$ руб., в том числе: 1-й (4 мес. 2020) прогнозный период – 11 323 428 руб., 2-й (2021) прогнозный период – 33 970 285 руб.

6.3.7. Определение величины чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход определялся по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Расчет величины чистого операционного дохода представлен в итоговой таблице (Раздел 6.3.10 Отчета).

6.3.8. Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

Ставка дисконтирования представляет собой ставку дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается путем суммирования следующих элементов:

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М}, \text{ где:}$$

Op – ставка дисконтирования (дохода), %;

БС – безрисковая ставка дохода, %;

P – премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (инвестирования), %;

Л – премия за низкую ликвидность объекта, %;

M – премия за инвестиционный менеджмент, %.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В рамках настоящей оценки в качестве безрисковой ставки использована доходность к погашению по облигациям федерального займа (ОФЗ-26232-ПД, погашение в 2031 г.) на дату оценки, которая составляет 6,157%⁵³.

Определение премии за риск инвестирования

Расчет премии за риск инвестирования представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 66

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Систематический риск | | | | | | | | | | | |
| Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Несистематический риск | | | | | | | | | | | |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | статичный | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ускоренный износ здания | статичный | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Неполучение арендных платежей | динамичный | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Неэффективный менеджмент | динамичный | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Криминогенные факторы | динамичный | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Бизнес риск | динамичный | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Неправильное оформление договоров аренды | динамичный | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Количество наблюдений | | 7 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 7 | 2 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 8 | 0 | 0 |
| Сумма баллов | 23 | | | | | | | | | | |
| Количество факторов | 10 | | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | 2,3 | | | | | | | | | | |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%) | 2,3% | | | | | | | | | | |

Определение премии за низкую ликвидность объекта

Премия за низкую ликвидность рассчитывалась по формуле:

$$L = БС * n / 12, \text{ где:}$$

n – срок рыночной экспозиции, месяцев.

Согласно независимым аналитическим данным срок рыночной экспозиции офисной недвижимости на открытом рынке составляет 4-11 месяцев⁵⁴. Учитывая текущие тенденции: спад мировой экономики, падение спроса, снижение объема чистого поглощения качественной

⁵³ <https://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-26218-%CF%C4&emit=0&sec=0&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdater=31.08.2020&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>

⁵⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2137-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>

офисной недвижимости, срок экспозиции объекта оценки принят в размере верхнего значения приведенного интервала и составил 11 месяцев.

Величина безрисковой ставки определена выше и составила 6,157%.

Таким образом, премия за низкую ликвидность принята равной: $6,157\% \cdot 11/12 = 5,6\%$.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Данный показатель определен на основе информации, представленной в нижеследующей таблице:

Таблица 67

| Премия за риск вложения в оцениваемый объект | Премия за степень ликвидности | Премия за инвестиционный менеджмент |
|---|---|--|
| Низкое значение (1%) | | |
| Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра") | Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик | Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности |
| Значение ниже среднего (2%) | | |
| Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра") | Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг | Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника |
| Среднее значение (3%) | | |
| Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра") | Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки | Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка |

| | Значение выше среднего (4%) | квалифицированного |
|---------------------------|--|---|
| Застрахована часть рисков | <p>Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей.</p> <p>Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом</p> | <p>Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление</p> |

Таким образом, Оценщик принял значение премии за инвестиционный менеджмент в размере 2%, что соответствует категории "ниже среднего", поскольку данная величина отражает сформировавшиеся спрос и предложение на рынке офисной недвижимости.

Расчет ставки дисконтирования представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 68

| Наименование | Значение |
|---|--------------|
| Безрисковая ставка, % | 6,157% |
| Премия за риск инвестирования, % | 2,3% |
| Премия за низкую ликвидность объекта, % | 5,6% |
| Премия за инвестиционный менеджмент, % | 2,0% |
| Ставка дисконтирования (округленно), % | 16,1% |

6.3.9. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозных и постпрогнозном периодах

Расчет стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков произведен по формуле:

$$C = \sum_{n=1}^m \frac{CF_n}{(1 + On)^{(n-0.5)}} + \frac{TV}{(1 + On)^m}, \text{ где:}$$

C – стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков, руб.;

CF – денежный поток периода n, руб.;

n – период;

On – ставка дисконтирования денежного потока периода n, %;

TV – текущая стоимость постпрогнозного периода (стоимость реверсии), руб.;

m – длительность прогнозного периода, лет.

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость оцениваемого имущества определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объекта.

При дисконтировании денежного потока (доходов и расходов) расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$FV = \frac{I}{(1 + O_n)^{n-0,5}}, \text{ где:}$$

FV – фактор текущей стоимости, руб.;

O_n – ставка дисконтирования, %;

n – период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости, лет.

Производя дисконтирование спрогнозированного денежного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потока определено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Расчет терминальной стоимости объекта оценки был произведен методом прямой капитализации. Данный метод используется в случае, если:

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

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием метода прямой капитализации выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода:

$$TV = \frac{\text{ЧОД}}{K}, \text{ где:}$$

TV – стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход в постпрогнозном периоде, руб./год;

K – коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде. Ставку капитализации в данном случае принято называть терминальной ставкой капитализации.

Согласно выводам анализа рынка (Раздел 3.3 Отчета) среднее значение ставки капитализации для офисной недвижимости класса В составляет 10,9%. Данное значение принимается к расчету для определения стоимости реверсии.

При определении величины терминальной стоимости учтены также расходы на продажу оцениваемого объекта недвижимости. Согласно независимым аналитическим данным⁵⁵ размер вознаграждения составляет 1-5% от стоимости проданного актива. К расчету принято среднее значение в размере 3%.

Поскольку реализация объекта оценки осуществляется в начале постпрогнозного (конец прогнозного) периода, ЧОД в постпрогнозном периоде принимается равным ЧОД последнего прогнозного периода.

⁵⁵ <https://flatberry.ru/brokerage>

6.3.10. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 69

| Наименование | 4 мес. 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | ППП |
|---|--------------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|
| Действительный валовой доход, руб./год | 15 988 010 | 49 738 700 | 58 024 464 | 66 893 508 | 76 379 235 | |
| Операционные расходы, руб./год | 9 135 775 | 64 205 100 | 27 675 702 | 28 876 818 | 29 270 675 | |
| Капитальные вложения, руб./год | 11 323 428 | 33 970 285 | | | | |
| Чистый операционный доход (денежный поток), руб./год | -4 471 193 | -48 436 684 | 30 348 762 | 38 016 690 | 47 108 560 | 47 108 560 |
| Ставка капитализации, % | | | | | | 10,9% |
| Терминальная стоимость, руб. | | | | | | 419 222 966 |
| Ставка дисконтирования, % | 16,1% | 16,1% | 16,1% | 16,1% | 16,1% | |
| Дисконтный множитель | 0,9754 | 0,8830 | 0,7606 | 0,6551 | 0,5643 | |
| Скорректированный денежный поток, руб. | -4 361 321 | -42 770 818 | 23 082 451 | 24 904 797 | 26 581 306 | 236 549 240 |
| Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (округленно), руб. | 264 000 000 | | | | | |

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, составляет 264 000 000 (Двести шестьдесят четыре миллиона) рублей без учета НДС.

6.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки

Для выведения итоговых величин стоимости объекта оценки используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов). Оценщиком был приведен обоснованный отказ от применения затратного подхода (Раздел 6.1 Отчета).

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев:

1. Адекватность подходов

Рынок продажи и сдачи в аренду офисной недвижимости позволил выявить ряд сопоставимых объектов сравнения и учесть существенные факторы стоимости, что дает основание считать результаты, полученные в рамках применения сравнительного и доходного подходов, в полной мере адекватными.

2. Достоверность подходов

При расчете рыночной стоимости объекта оценки различными подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками, ссылки на которые приводятся в данном Отчете.

Таким образом, результату каждого из примененных подходов присваиваются равные весовые коэффициенты – 0,5.

Результаты расчетов приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 70

| Наименование | Затратный подход без учета НДС, руб. | Сравнительный подход без учета НДС, руб. | Доходный подход без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. |
|----------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| Единый объект недвижимости | Не применялся | 235 000 000 | 264 000 000 | 249 500 000 |

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, определена в Разделе 6.2 Отчета и составила 150 370 000 рублей без учета НДС.

Таким образом, рыночная стоимость улучшений составит:

Таблица 71

| Наименование | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. |
|---|--|
| Единый объект недвижимости | 249 500 000 |
| Право аренды земельного участка (объект оценки № 13) | 150 370 000 |
| Объекты капитального строительства (объекты оценки № 1-12) | 99 130 000 |

Распределение рыночной стоимости улучшений пообъектно производилось пропорционально площади зданий. Расчет представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 72

| № п/п | Наименование | Назначение | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Доля в общей площади оцениваемых зданий | Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб. |
|-------|--------------|------------|--------------------|----------------|---|---|
| 1 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1032 | 130,6 | 0,01117 | 1 107 600 |
| 2 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1068 | 815,6 | 0,06978 | 6 917 000 |
| 3 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1146 | 825,3 | 0,07061 | 6 999 200 |
| 4 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1147 | 2 939,5 | 0,25148 | 24 929 400 |
| 5 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1153 | 234,0 | 0,02002 | 1 984 500 |

| | | | | | | |
|--------------|--------|---------|--------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| 6 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1155 | 742,4 | 0,06351 | 6 296 200 |
| 7 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3802 | 1 046,0 | 0,08949 | 8 871 000 |
| 8 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3804 | 1 026,1 | 0,08779 | 8 702 200 |
| 9 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3805 | 2 309,7 | 0,19760 | 19 588 200 |
| 10 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3806 | 1 218,9 | 0,10428 | 10 337 300 |
| 11 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4037 | 316,4 | 0,02707 | 2 683 300 |
| 12 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4038 | 84,2 | 0,00720 | 714 100 |
| Итого | | | | 11 688,7 | 1,00000 | 99 130 000 |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет 249 500 000 (Двести сорок девять миллионов пятьсот тысяч) рублей без учета НДС.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с Договором на проведение оценки № 200Д-08-04 от 31.08.2020 определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества в количестве 13 ед. в следующем составе:

Таблица 73

| № п/п | Наименование | Назначение | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв. м | Балансовая стоимость, руб. |
|-------------------------|-------------------|--|--------------------|---|------------------|----------------------------|
| 1 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1032 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10 | 130,6 | 1,0 |
| 2 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1068 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2 | 815,6 | 1,0 |
| 3 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1146 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4 | 825,3 | 1,0 |
| 4 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1147 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1 | 2 939,50 | 1,0 |
| 5 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1153 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19 | 234 | 1,0 |
| 6 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1155 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3 | 742,4 | 1,0 |
| 7 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3802 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21 | 1 046,00 | 1,00 |
| 8 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3804 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7 | 1 026,10 | 1,00 |
| 9 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3805 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 5-5А | 2 309,70 | 1,00 |
| 10 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3806 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 8-9 | 1 218,90 | 1,00 |
| 11 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4037 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11 | 316,4 | 1,0 |
| 12 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4038 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12 | 84,2 | 1,0 |
| Итого по зданиям | | | | | 11 688,70 | 12,00 |
| 13 | Земельный участок | ЗНП / для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного | 77:03:0003013:18 | г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14 | 13 616,00 | - |

Здания принадлежат на праве собственности, а земельный участок на праве долгосрочной аренды ЗАО "Контакт-М".

Оценка проведена для целей совершения сделок в соответствии с законодательством РФ, в том числе: продажи в рамках процедуры банкротства.

Дата определения стоимости объекта оценки: 31.08.2020.

Оценка объекта произведена на основании предоставленных Заказчиком сведений, а также дополнительных исследований и расчетов.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ и на основании методов и рекомендаций, изложенных в Федеральных стандартах оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 № 611, а также своде стандартов и правил оценки 2015 "Российского общества оценщиков"⁵⁶, утвержденном решением Совета РОО от 23.12.2015, протокол № 07-Р.

Развернутый анализ и расчеты стоимости объекта оценки представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования позволяют установить следующий результат:

рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет 249 500 000 (Двести сорок девять миллионов пятьсот тысяч) рублей без учета НДС, в том числе:

Таблица 74

| № п/п | Наименование | Назначение | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв. м | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. |
|-------|--------------|------------|--------------------|---|----------------|--|
| 1 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1032 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10 | 130,6 | 1 107 600 |
| 2 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1068 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2 | 815,6 | 6 917 000 |
| 3 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1146 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4 | 825,3 | 6 999 200 |
| 4 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1147 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1 | 2 939,5 | 24 929 400 |
| 5 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1153 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19 | 234,0 | 1 984 500 |
| 6 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1155 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3 | 742,4 | 6 296 200 |
| 7 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3802 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21 | 1 046,0 | 8 871 000 |
| 8 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3804 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7 | 1 026,1 | 8 702 200 |
| 9 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3805 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 5-5А | 2 309,7 | 19 588 200 |
| 10 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3806 | г. Москва, пер. | 1 218,9 | 10 337 300 |

⁵⁶ Указано наименование свода стандартов и правил оценки. С 17.07.2020 правопреемником Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (ОГРН 1027700149146) является Ассоциация "Русское общество оценщиков" (ОГРН 1207700240813).

| | | | | | | |
|--------------|----------------------|--|--------------------|--|----------|--------------------|
| | | | | Мажоров, д. 14, стр. 8-9 | | |
| 11 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4037 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11 | 316,4 | 2 683 300 |
| 12 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4038 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12 | 84,2 | 714 100 |
| 13 | Земельный участок | ЗНП / для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения | 77:03:0003013:18 | г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14 | 13 616,0 | 150 370 000 |
| Итого | | | | | | 249 500 000 |

Генеральный директор ООО "Валкон",
Оценщик I категории



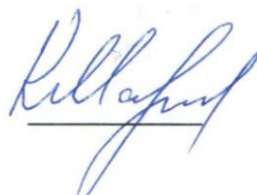
Кузьмина М.С./

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Оценка была проведена и настоящий Отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 № 611;
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик I категории



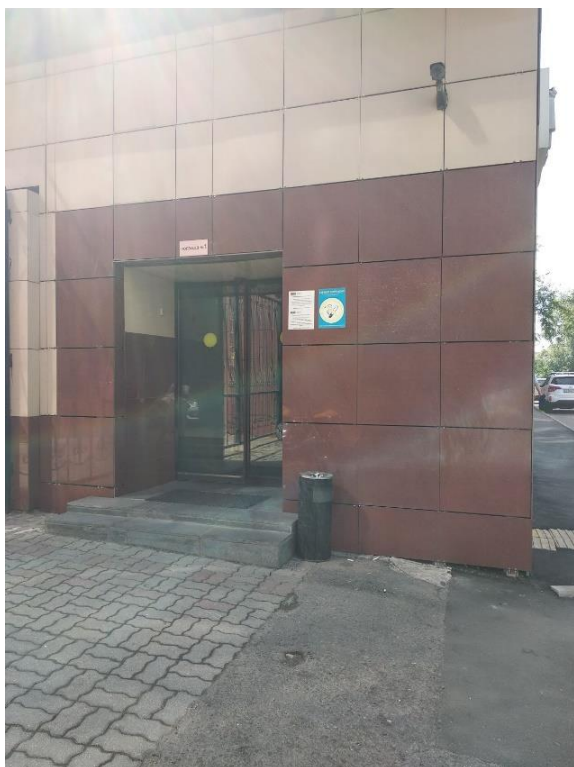
/Кузьмина М.С./

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

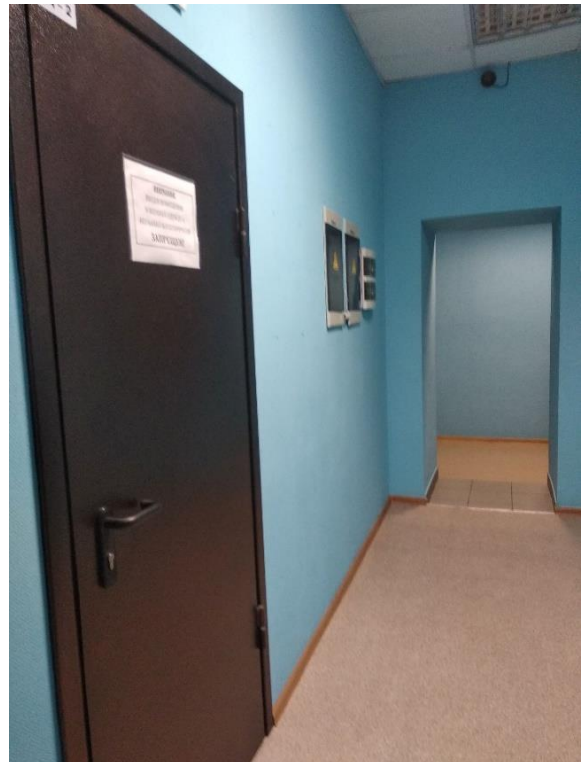
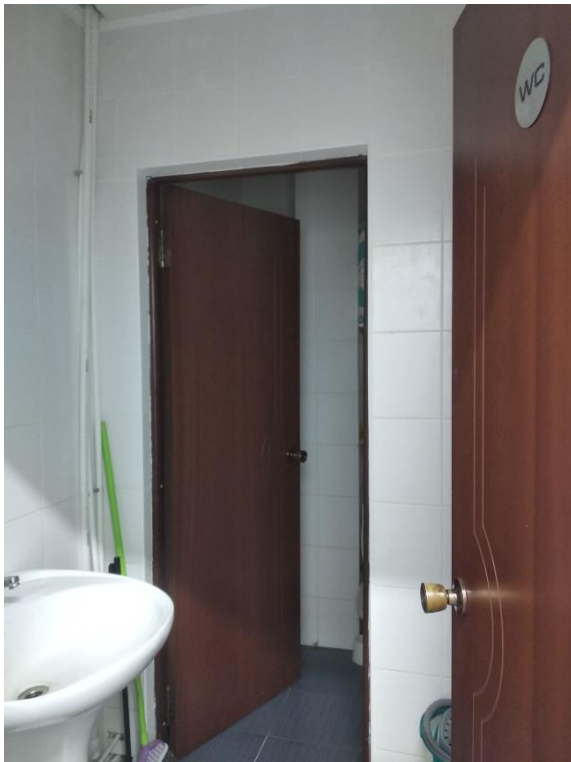
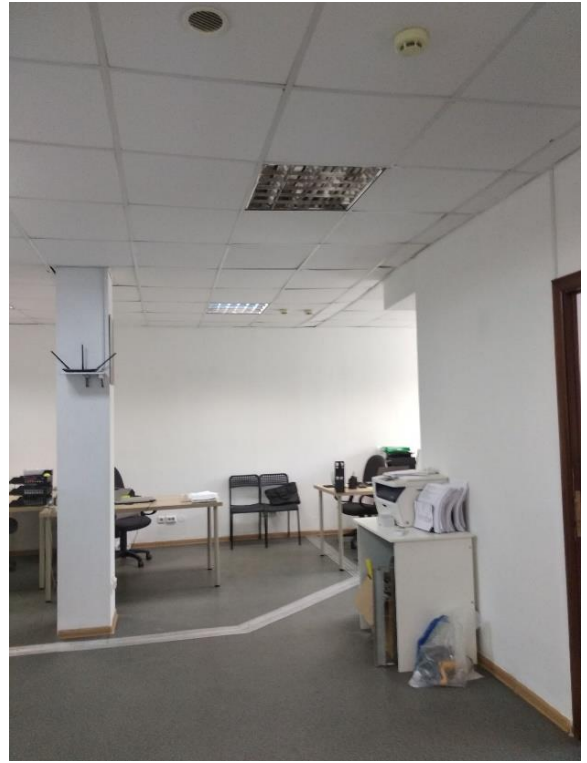
1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
5. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
6. Постановление Правительства г. Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" (в ред. от 25.08.2020).
7. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
8. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2.
9. AVN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020.
10. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway № 250, 2016.
11. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway № 285, 2018.
12. Оценка недвижимости под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, г. Москва, "Финансы и статистика", 2007.
13. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25), под ред. ктн. Е.Е. Яскевича, 2019.
14. Данные из сети Интернет, ссылки на которые приведены в Отчете.

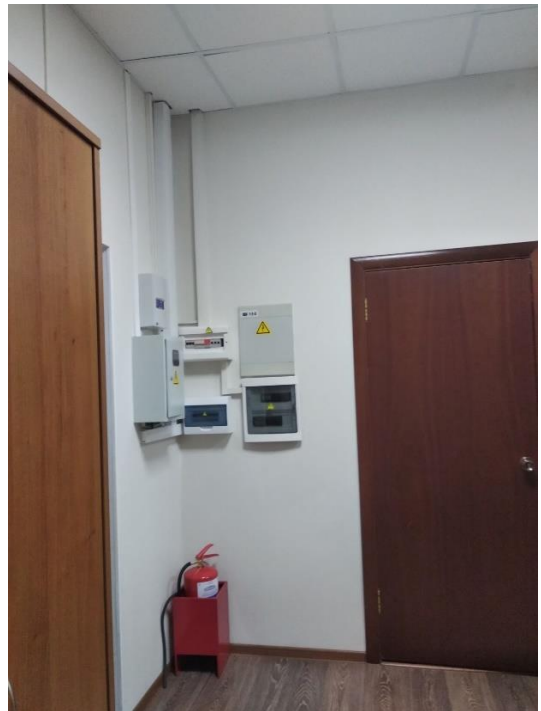
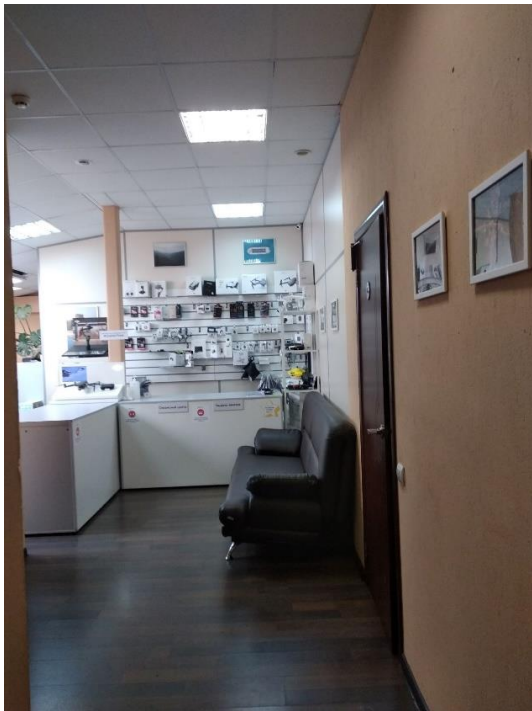
ПРИЛОЖЕНИЕ

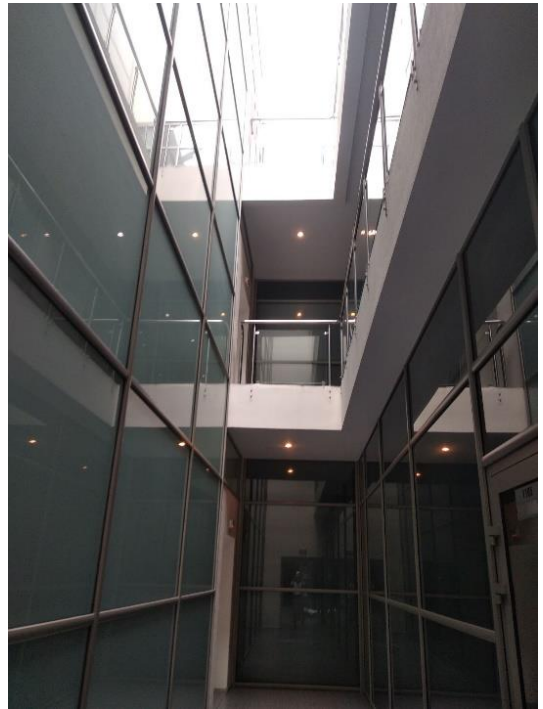
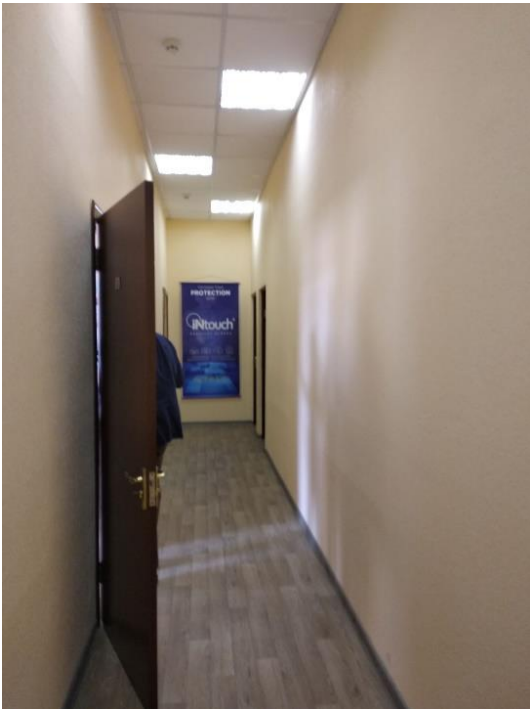
Фотографии объекта оценки

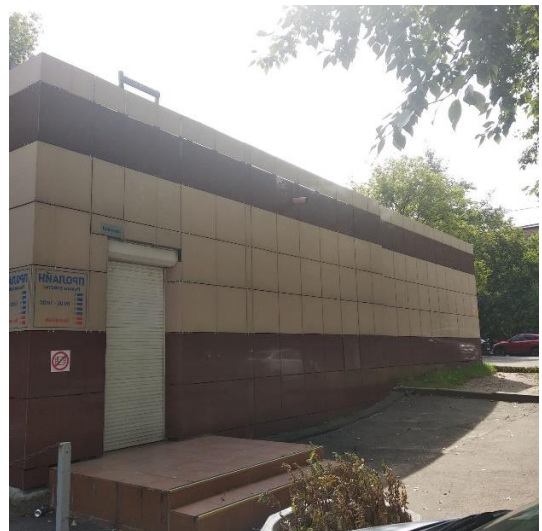
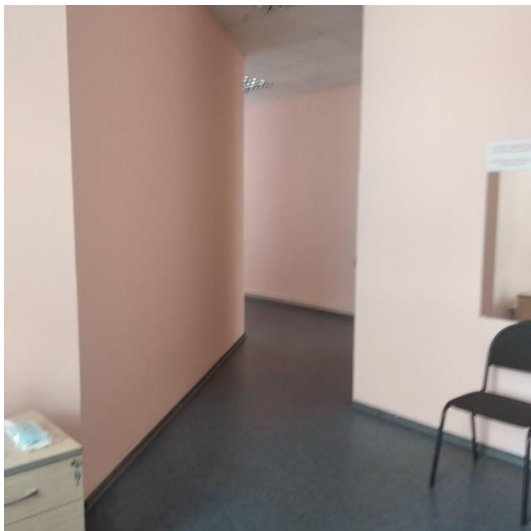












Документы Заказчика



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

**ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495)777-7777, факс: (495) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

02.07.2020 № ДГИ-Э-72490/20-1

на № _____ от _____

Конкурсному управляющему
ЗАО «Контакт-М»

А.Д. Писароглову

pisaroglov_a@mail.ru

О предоставлении информации

Уважаемый Алексей Дмитриевич!

Департамент городского имущества города Москвы рассмотрел Ваш запрос от 25.06.2020, направленный по подведомственности Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, и направляет в Ваш адрес копию договора от 31.01.2005 № М-03-024056.

Приложение: на 23 л. в 1 экз.

Заместитель начальника
Управления
правового обеспечения
в сфере земельно-правовых
отношений



А.В. Агафонова

Цховребова А.Т.

МКЗ М



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

АРХИВ

№ М-05-024056

«31» января 2005 г.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 03 - 02 4 0 5 6

(Номер договора)

3 1 0 1 2 0 0 5

(Число) (Месяц) (Год)

770303013018

(Кадастровый №)

030200282

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по Москве
Регистрационный округ № 77/14
Произведена государственная регистрация
" 05 МАЙ 2005 года
№ регистрации 77-14-14/003/2005-492
Регистратор Булавинцев А.Г.
Подпись *Булавинцев*

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Восточном административном округе г.Москвы Останковской Людмилы Митрофановны, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 20.07.2005г. № 33-И-3/5-(81), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Оводова Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с Распоряжением Префекта Восточного административного округа города Москвы от 29.12.2004г. № 2007-В-РП (МКЗ от 11.01.2005г. Рег. № РД4-9526/4) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 13616 (тринадцать тысяч шестьсот шестнадцать) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Мажоров переулок, вл. 14, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации производственных зданий.

Исходный № _____
Дата _____
Подпись _____
М.П. _____

Ю.В. Волченкова Ю.В.

М.В. Волченкова М.В.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложение № 2, 2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены: производственные здания, земельный участок огорожен.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 29 декабря 2029 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, 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 со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, 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 такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, 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 по письменной информации Арендодателя.


3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.


3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязатель-

1.1.1. В соответствии с п. 1.1.1. настоящего Положения, в случае возникновения обстоятельств, предусмотренных в п. 1.1.1. настоящего Положения, Администрация обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня выявления указанных обстоятельств уведомить об этом заинтересованные стороны и принять необходимые меры по устранению причин, вызвавших возникновение указанных обстоятельств.

1.1.2. В случае возникновения обстоятельств, предусмотренных в п. 1.1.2. настоящего Положения, Администрация обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня выявления указанных обстоятельств уведомить об этом заинтересованные стороны и принять необходимые меры по устранению причин, вызвавших возникновение указанных обстоятельств.

1.1.3. В случае возникновения обстоятельств, предусмотренных в п. 1.1.3. настоящего Положения, Администрация обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня выявления указанных обстоятельств уведомить об этом заинтересованные стороны и принять необходимые меры по устранению причин, вызвавших возникновение указанных обстоятельств.

 Болченкова Ю.В.

 Блаженкова Н.А.

ной 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 г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного 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 либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору:

4.1. Не изменять функционального назначения земельного участка.

4.2. Выполнять работы по благоустройству предоставленного земельного участка.

4.3. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

... (mirrored text) ...

... (mirrored text) ...

... (mirrored text) ...

... (mirrored text) ...

... (mirrored text) ...

 ЮЛЧЕНКО Ю. В.

ИВ
ВНИИТРА И.А.

5.9. 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. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

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 ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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 решение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.14. 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.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. 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;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;



2.1. Целью работы является изучение влияния различных факторов на процесс формирования личности в подростковом возрасте. Исследование проводится в форме анкетирования и интервью с учащимися школ. Результаты исследования будут использованы для разработки рекомендаций по улучшению образовательного процесса.

2.2. Объектом исследования является процесс формирования личности. Предметом исследования являются факторы, влияющие на этот процесс.

2.3. Методы исследования: анкетирование, интервью, анализ данных.

2.4. Результаты исследования: выявлены основные факторы, влияющие на формирование личности в подростковом возрасте. К ним относятся: семейная обстановка, социальная среда, образовательный процесс, индивидуальные особенности личности.

2.5. Выводы: формирование личности в подростковом возрасте является сложным процессом, на который влияют различные факторы. Важно учитывать все эти факторы при разработке образовательных программ и рекомендаций.

 Волченкова Ю.В.

№6
Климова Н.А.

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском 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 г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации 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 неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца каждого квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо ис-

Ю.В. Волченкова Ю.В.

МБ Башинцева И.А.

пользования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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.

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 один месяц.

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.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направ-

... не представлял собой нечто новое, а лишь представлял собой ...

... в отношении ...

... на основании ...

ЗАКЛУЧЕНИЕ РАБОТЫ И НЕИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТИ

1.1. Настоящая работа ...

1.2. По результатам ...

1.3. В соответствии ...

1.4. По результатам ...

1.5. В соответствии ...

1.6. По результатам ...

1.7. В соответствии ...

1.8. По результатам ...

1.9. В соответствии ...

1.10. По результатам ...

А.А. ...

В.В. ...

лены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2, 2а - План границ земельного участка

| | |
|---------------------------------|--|
| Имя | |
| Фамилия | |
| Пол | |
| Дата рождения | |
| Место рождения | |
| Гражданство | |
| Специальность | |
| Ученая степень | |
| Ученое звание | |
| Степень квалификации | |
| Среднее образование | |
| Среднее специальное образование | |
| Высшее образование | |
| Степень | |
| Специальность | |
| Ученая степень | |
| Ученое звание | |
| Степень квалификации | |
| Среднее образование | |
| Среднее специальное образование | |
| Высшее образование | |
| Степень | |
| Специальность | |
| Ученая степень | |
| Ученое звание | |
| Степень квалификации | |
| Среднее образование | |
| Среднее специальное образование | |
| Высшее образование | |
| Степень | |
| Специальность | |

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОВОРОРУ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.

1.2. Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.

1.3. Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.

1.4. Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.

1.5. Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.

1.6. Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.

1.7. Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.

1.8. Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.

1.9. Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.

1.10. Настоящий Договор заключается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации.



[Handwritten signature]

Ю.В.
Волченков Ю.В.

Н.А. . Лавочкина Н.А.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

| АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
|--|--|
| Департамент земельных ресурсов города Москвы | Общество с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Юридический адрес: 105023, г. Москва, Мажоров переулок, дом 14, стр. 1 |
| Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Мажоров переулок, д. 14, стр. 1 |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410 | ИНН 7719263940, ОКПО 59802605, ОКВЭД 70.31, 70.20, 24.51.3 |
| Расчетный счет № 40603810900001300001 | Расчетный счет № 40702810700000002580 |
| в АКБ "Русский земельный банк" | в КБ "РУССКИЙ БАНК РАЗВИТИЯ" (ООО) |
| корреспондентский счет № 30101810700000000730 | Корреспондентский счет № 30101810500000000297 |
| БИК 044552730 | БИК 044585297 |
| Телефон 964-93-60 | Телефон 369-10-14 |

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:


Начальник Территориального
объединения регулирования
землепользования Департамента
земельных ресурсов города Москвы
в ВАО г.Москвы

Генеральный директор

на основании доверенности
от 20.01.2005г. № 33-21-3/5-(81)

В.Н. Оводов

2005 г.

Л.М. Останкова
 М.П. 

В.Н. Оводов
 М.П. 

Handwritten signature

II ПОДПИСНИ СТОБОВИ

| | |
|---|-------------|
| 1. Премајство | 11.02.2014. |
| 2. Јединствено предузеће | 11.02.2014. |
| 3. Јединствено приватно предузеће | 11.02.2014. |
| 4. Јединствено ограничано партнерство | 11.02.2014. |
| 5. Јединствено јавно предузеће | 11.02.2014. |
| 6. Јединствено партнерство | 11.02.2014. |
| 7. Јединствено друштво са ограничениом одговорношћу | 11.02.2014. |
| 8. Јединствено друштво са пуном одговорношћу | 11.02.2014. |
| 9. Јединствено трговачко друштво | 11.02.2014. |
| 10. Јединствено предузеће за заштиту правне и физичке безбедности | 11.02.2014. |
| 11. Јединствено предузеће за заштиту правне и физичке безбедности | 11.02.2014. |
| 12. Јединствено предузеће за заштиту правне и физичке безбедности | 11.02.2014. |
| 13. Јединствено предузеће за заштиту правне и физичке безбедности | 11.02.2014. |

II ПОДПИСНИ СТОБОВИ

4.1. Датум потписивања: _____

4.2. Место потписивања: _____

4.3. Место потписивања: _____

4.4. Место потписивања: _____

11.02.2014.



Ј.В.
Волченкова Ј.В.

Н.А.
Панићева Н.А.

Приложение 1
к договору аренды
№ М-03-024056
от «31» января 2005 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 032209696

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

| | |
|--|-------------|
| Площадь земельного участка | 13616 кв.м. |
| Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов идам целевого использования земель | 180000 руб. |
| Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 13 |
| Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок едной арендной платы | 0,98 |
| Коэффициент, учитывающий инфляцию | 4,32 |

веден с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации».)

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

| | |
|---|-----------------|
| ежегодная арендная плата | 240186.24 руб. |
| ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции | 1037604.56 руб. |

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001
правление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
счетный счет № 40101810800000010041
банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001

значение платежа: (КБК 07111105012030101120, ОКАТО 45263588000)

арендная плата за землю по договору аренды № М-03- ... от ... за ... квартал ... года.

ПС № М-_____. (НДС не облагается).

замечание:

расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ, федерального закона от 24.07.2002г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации». Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала.

Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

В платежном поручении указывается назначение платежа: Арендная плата за землю по договору аренды № М-03- ... от ... за ... квартал ... года. ФЛС № М-_____. (НДС не облагается).

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодателя:
начальник Территориального объединения
управления землепользования
департамента земельных ресурсов города
Москвы
ЗАО г.Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор

основании доверенности
20.01.2005г № 335/21-3/5-187)

Л.М. Останкова

"

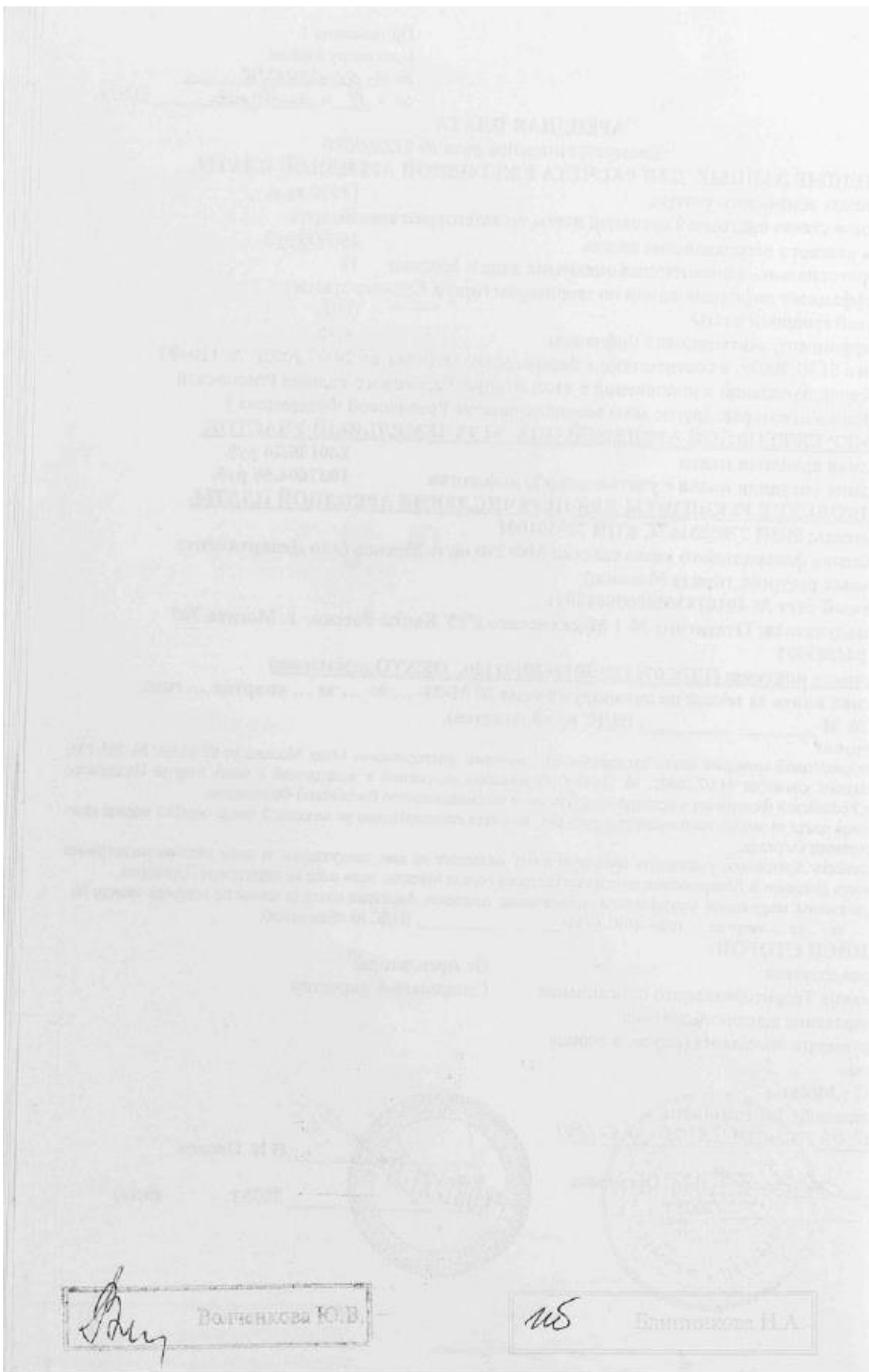
2005 г.



В.Н. Оводов

2005 г.

КВС-633



[Handwritten Signature]
Волынецкая Ю.В.

[Handwritten Signature]
Билибинская И.А.

Приложение 2
к договору аренды
№ М-03-024056
от «31» 22го 09 2005г.

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: Мажоров переулок, вл. 14

Кадастровый № 770303013018

Общество с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М"



Масштаб 1:2000

Начальник объединения

Д.М. Останкова

М.П.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Юридический институт Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова»
Юридический факультет
Кафедра уголовного права
Специальность «Юридический факультет»
Место работы: Москва, ул. Ломоносовский проспект, д. 27/1

Ю.В. Волченкова Ю.В.

Н.А. Елизарова Н.А.

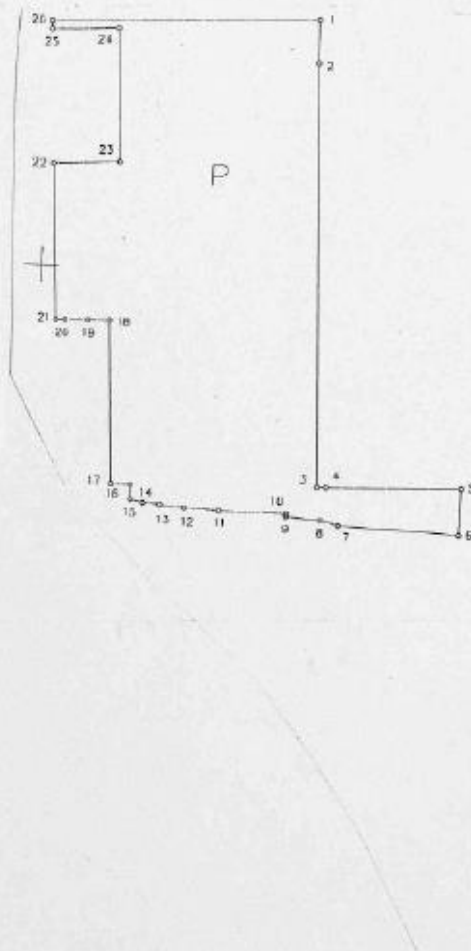
Приложение 2 а
к договору аренды
№ Н-03-024056
от «21» мая 2005г.

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
ПЛАН ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: Мажоров переулок, вл. 14

Кадастровый № 770303013018

Общество с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М"



КАТАЛОГ МЕР ЛИНИЙ И РУМБОВ P

| № ТОЧЕК | РУМБ ГРАД МИН | ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЛЖЕ- НИЕ (М) | РАДИУС КРИВОЙ (М) |
|---------|------------------|--|-------------------------|
| 1-2 | ЮВ 2 4,0 | 14,669 | |
| 2-3 | ЮВ 2 30,6 | 146,160 | |
| 3-4 | ЮВ 87 56,1 | 3,139 | |
| 4-5 | ЮВ 87 54,6 | 46,494 | |
| 5-6 | СВ 0 18,1 | 15,775 | |
| 6-7 | СЗ 88 15,1 | 42,000 | |
| 7-8 | СЗ 76 12,1 | 6,235 | |
| 8-9 | СЗ 85 57,0 | 11,825 | |
| 9-10 | СВ 0 14,8 | 0,930 | |
| 10-11 | СЗ 89 41,8 | 23,274 | |
| 11-12 | СЗ 87 56,2 | 11,691 | |
| 12-13 | СЗ 84 34,8 | 8,512 | |
| 13-14 | СЗ 87 11,1 | 5,804 | |
| 14-15 | СЗ 78 11,0 | 4,522 | |
| 15-16 | СЗ 3 15,4 | 5,121 | |
| 16-17 | ЮЗ 88 15,5 | 6,583 | |
| 17-18 | СЗ 3 16,9 | 56,034 | |
| 18-19 | ЮЗ 88 8,7 | 7,571 | |
| 19-20 | ЮЗ 88 8,8 | 7,917 | |
| 20-21 | ЮЗ 88 9,2 | 3,353 | |
| 21-22 | СЗ 3 23,7 | 54,349 | |
| 22-23 | СВ 86 33,9 | 22,794 | |
| 23-24 | СЗ 3 10,6 | 45,832 | |
| 24-25 | ЮЗ 86 49,3 | 22,964 | |
| 25-26 | СЗ 3 24,4 | 2,760 | |
| 26-1 | ЮВ 87 58,3 | 91,983 | |

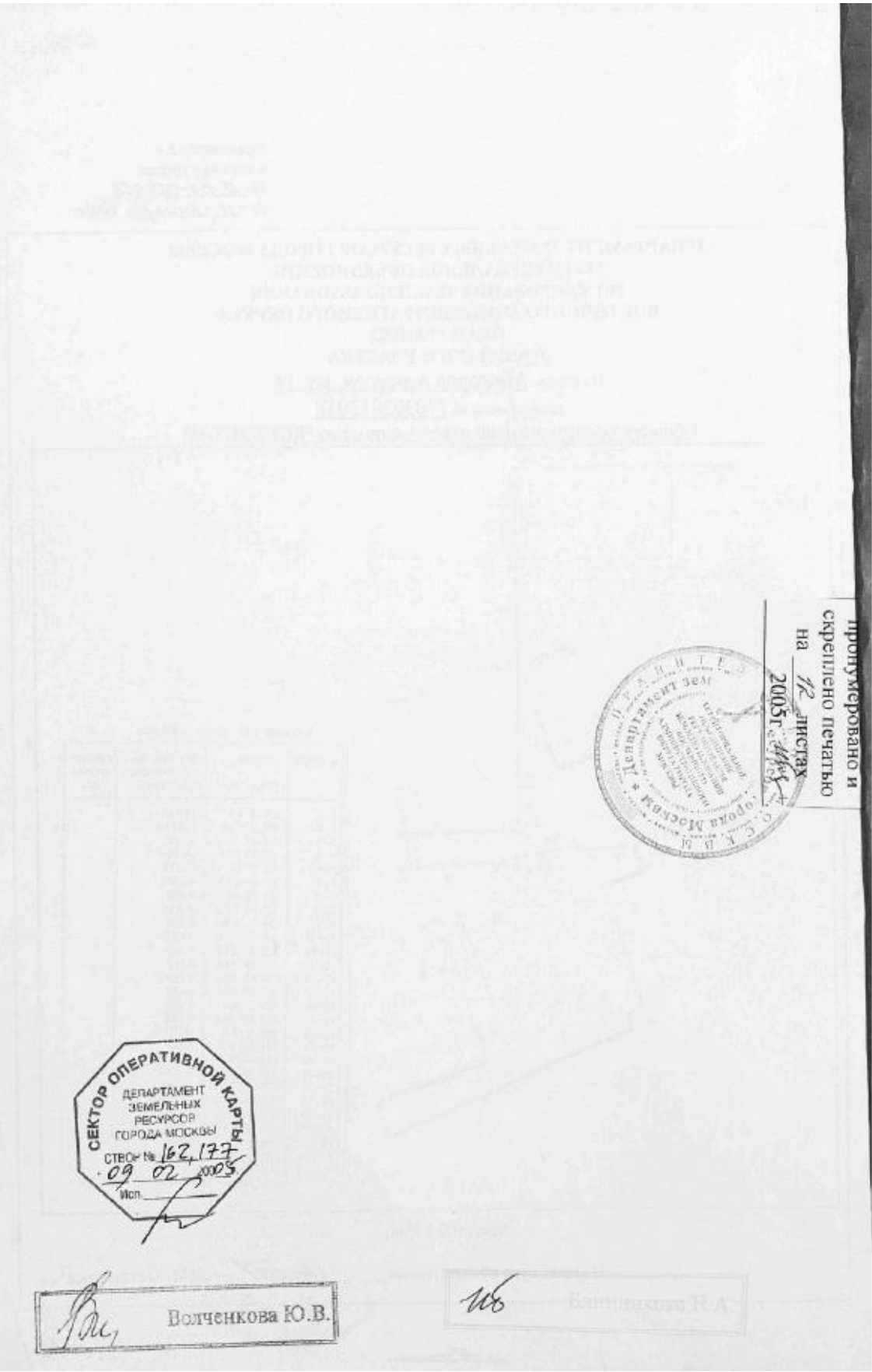
Площадь участка : 13615,616 кв.м.

Масштаб 1:2000

Начальник объединения

Л.М. Останкова

МП



пронумеровано и
скреплено печатью
на 12 листах
2005г. *Иванов*



Ю.В.
Волченкова Ю.В.

И.А.
Борщова И.А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 14.05.2020№ 00-00-4001/5103/2020-45329

На основании запроса от 12.05.2020, поступившего на рассмотрение 12.05.2020, сообщаем, что правообладателю

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640, по состоянию на 29.01.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

| | | | | |
|----|------|---|---|---|
| 1. | 1.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание | |
| | | Кадастровый номер: | 77:03:0003013:4037 | |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание | |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| | | Адрес: | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 11 | |
| | | Площадь: | 316, 4 кв. м | |
| | 1.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность | |
| | | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 | |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-993 | |
| | | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" | |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | | |
| | 1.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | | 1.3.1. | вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:4037-77/011/2017-3 |
| | | 1.3.2. | вид: | Аренда |
| | | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:4037-77/009/2017-1 |
| | | 1.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, стр.11, кад.№ |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 15.05.2020

| | | | |
|----|--------|---|---|
| | | | 77-03:0003013:4037, здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 316, 4 кв.м |
| | | номер государственной регистрации: | 77-03:0003013:4037-77/003/2019-10 |
| 2. | 2.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 77-03:0003013:1153 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 19 |
| | | Площадь: | 234 кв. м |
| | 2.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-998 |
| | | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | _____ |
| | 2.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 2.3.1. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 77-03:0003013:1153-77/011/2017-3 |
| | 2.3.2. | вид: | Аренда |
| | | номер государственной регистрации: | 77-03:0003013:1153-77/009/2017-1 |
| | 2.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, стр.19, кад.№ 77-03:0003013:1153, нежилое здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 234 кв.м, инв.№ 45:263:002:000047610 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-03:0003013:1153-77/003/2019-10 |
| 3. | 3.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 77-03:0003013:3804 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |

| | | | |
|------|--------|---|--|
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 7 |
| | | Площадь: | 1026, 1 кв. м |
| 3.2. | | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-960 |
| | | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | _____ |
| 3.3. | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 3.3.1. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:3804-77/011/2017-3 |
| | 3.3.2. | вид: | Аренда |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:3804-77/009/2017-1 |
| | 3.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, стр.7, кад.№ 77:03:0003013:3804, Здание, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 026, 1 кв.м, лит. стр.7 |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:3804-77/003/2019-10 |
| 4. | 4.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 77:03:0003013:1155 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | г. Москва, Мажоров пер., д. 14, стр. 3 |
| | | Площадь: | 742, 4 кв. м |
| | 4.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 |

| | | | |
|------|--------|---|---|
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-908 |
| | | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | _____ |
| 4.3. | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 4.3.1. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1155-77/011/2017-3 |
| | 4.3.2. | вид: | Аренда |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1155-77/009/2017-1 |
| | 4.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, строен.3, кад.№ 77:03:0003013:1155, нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 742, 4 кв.м., количество этажей: 2 |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1155-77/003/2019-11 |
| 5. | 5.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 77:03:0003013:1147 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | г. Москва, Мажоров пер., д. 14, стр. 1 |
| | | Площадь: | 2939, 5 кв. м |
| | 5.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-906 |
| | | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | _____ |
| | 5.3. | | |

| | | | |
|----|--------|---|---|
| | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 5.3.1. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1147-77/011/2017-3 |
| | 5.3.2. | вид: | Аренда |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1147-77/009/2017-1 |
| | 5.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, строен.1, кад.№ 77:03:0003013:1147, нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 2 939, 5 кв.м., количество этажей: 4, в том числе подземных: 1 |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1147-77/003/2019-10 |
| 6. | 6.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 77:03:0003013:3802 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 21 |
| | | Площадь: | 1046 кв. м |
| | 6.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-999 |
| | | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | _____ |
| | 6.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 6.3.1. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:3802-77/011/2017-3 |
| | 6.3.2. | вид: | Аренда |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:3802-77/009/2017-1 |

| | | | |
|----|--------|---|---|
| | 6.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, стр.21, кад.№ 77:03:0003013:3802, нежилое здание, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 046 кв.м, инв.№ 45:263:002:000043680, лит. стр.21 |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:3802-77/003/2019-10 |
| 7. | 7.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 77:03:0003013:1146 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | г. Москва, Мажоров пер., д. 14, стр. 4 |
| | | Площадь: | 825, 3 кв. м |
| | 7.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-957 |
| | | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | _____ |
| | 7.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 7.3.1. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1146-77/011/2017-3 |
| | 7.3.2. | вид: | Аренда |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1146-77/009/2017-1 |
| | 7.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, строен.4, кад.№ 77:03:0003013:1146, нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 825, 3 кв.м., количество этажей: 2 |

| | | | | |
|--------|------|---|--|----------------------------------|
| | | номер государственной регистрации: | 77-03:0003013:1146-77/003/2019-10 | |
| 8. | 8.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание | |
| | | Кадастровый номер: | 77-03:0003013:4038 | |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание | |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| | | Адрес: | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 12 | |
| | | Площадь: | 84, 2 кв. м | |
| | 8.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность | |
| | | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 | |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-997 | |
| | | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" | |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | _____ | |
| | 8.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | | 8.3.1. | вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 77-03:0003013:4038-77/011/2017-3 |
| 8.3.2. | | вид: | Аренда | |
| | | номер государственной регистрации: | 77-03:0003013:4038-77/009/2017-1 | |
| 8.3.3. | | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, строен.12, кад.№ 77:03:0003013:4038, здание, назначение: нежилое здание, площадь 84, 2 кв.м., количество этажей: 1 | |
| | | номер государственной регистрации: | 77-03:0003013:4038-77/003/2019-10 | |
| 9. | 9.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание | |
| | | Кадастровый номер: | 77-03:0003013:1032 | |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание | |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| | | | | |

| | | |
|----------|---|--|
| | Адрес: | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 10 |
| | Площадь: | 130, 6 кв. м |
| 9.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-963 |
| | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | _____ |
| 9.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 9.3.1. | вид: | Аренда |
| | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1032-77/009/2017-2 |
| 9.3.2. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1032-77/011/2017-4 |
| 9.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, стр.10, кад.№ 77:03:0003013:1032, здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 130, 6 кв.м |
| | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1032-77/003/2019-11 |
| 10.10.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | Кадастровый номер: | 77:03:0003013:3806 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 8-9 |
| | Площадь: | 1218, 9 кв. м |
| 10.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-961 |
| | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания |

| | | | |
|---------|------------------------------------|---|---|
| | | | участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 10.3. | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 10.3.1. | вид: | | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | | 77:03:0003013:3806-77/011/2017-3 |
| 10.3.2. | вид: | | Аренда, весь объект |
| | номер государственной регистрации: | | 77:03:0003013:3806-77/009/2017-1 |
| 10.3.3. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, стр.8-9, кад.№ 77:03:0003013:3806, здание, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 1 218, 9 кв.м |
| | номер государственной регистрации: | | 77:03:0003013:3806-77/003/2019-10 |
| 11. | 11.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 77:03:0003013:3805 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | г. Москва, Мажоров пер., д. 14, стр. 5-5А |
| | | Площадь: | 2309, 7 кв. м |
| 11.2. | | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 08.10.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-958 |
| | | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 11.3. | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 11.3.1. | вид: | | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | | 77:03:0003013:3805-77/011/2017-3 |

| | | | |
|-----|---------|---|--|
| | 11.3.2. | вид: | Аренда |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:3805-77/009/2017-1 |
| | 11.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, строен.5-5А, кад.№ 77:03:0003013:3805, нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 2 309, 7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1 |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:3805-77/003/2019-10 |
| 12. | 12.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 77:03:0003013:1068 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Москва, р-н Соколиная Гора, пер Мажоров, д 14, строен 2 |
| | | Площадь: | 815, 6 кв. м |
| | 12.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 02.06.2011 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-03/089/2010-907 |
| | | основание государственной регистрации: | ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 26.05.2010г., утвержденный Решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "КОНТАКТ-М" |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | _____ |
| | 12.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 12.3.1. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1068-77/011/2017-3 |
| | 12.3.2. | вид: | Аренда, весь объект |
| | | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1068-77/009/2017-1 |
| | 12.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Мажоров, д.14, строен.2, кад.№ |

| | | | |
|-----|---------------------|--|--|
| | | | 77-03:0003013:1068, Здание, назначение: Нежилое здание, площадь 815, 6 кв.м., количество этажей: 2 |
| | | | номер государственной регистрации: 77-03:0003013:1068-77/003/2019-10 |
| 13. | Получатель выписки: | | Писароглов Алексей Дмитриевич |

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Москва Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории

(подпись, наименование должности)

Топчий Анна Сергеевна

(подпись, фамилия)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 27.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|--|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| Этажи: | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 29.04.2020 | № 77/00/033/2020-20606 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.03.0003013.1032 | | |
| Номер кадастрового квартала: | | 77.03.0003013 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 24.05.2012 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 2501777 | | |
| Адрес: | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 10 | | | |
| Площадь, м²: | 130,6 | | | |
| Назначение: | Нежилое здание | | | |
| Наименование: | двоиме отсутствуют | | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1 | | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1912 | | | |
| Год завершения строительства: | 1912 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 5506780,34 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77.03.0003013.18 | | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77.03.0003013.1841, 77.03.0003013.1842, 77.03.0003013.1843, 77.03.0003013.1844, 77.03.0003013.1845, 77.03.0003013.1846, 77.03.0003013.1847, 77.03.0003013.1848, 77.03.0003013.1849, 77.03.0003013.1853, 77.03.0003013.1854, 77.03.0003013.1855, 77.03.0003013.1850, 77.03.0003013.1851, 77.03.0003013.1852 | | | |
| Виды разрешенного использования: | двоиме отсутствуют | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | | |
| Особые отметки: | двоиме отсутствуют | | | |
| Получатель выписки: | Писароглов Алексей Дмитриевич | | | |

| | | |
|--|--------------------------|-----------------------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Моисеева Е. А. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(подпись, фамилия)</small> |

М.П.

Раздел 2

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

| Этап | | (по объекту недвижимости) | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------|------------------------------------|---------------------------------|---|--|--|--|--|---|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: | | | | | | | | | | |
| 29.04.2020 | № 77/003/2020-20606 | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:003013:1032 | | | | | | | | | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | | | | | | | | | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-963 от 08.10.2010 | | | | | | | | | | | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются | | | | | | | | | | | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.1. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>02.03.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77.03.003013:1032-77/009/2017-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с момента государственной регистрации договора на 10 лет</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1</td> </tr> </table> | вид: | Аренда | дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | номер государственной регистрации: | 77.03.003013:1032-77/009/2017-2 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 |
| вид: | Аренда | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77.03.003013:1032-77/009/2017-2 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.2. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>09.06.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77.03.003013:1032-77/011/2017-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>10.05.2022</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17</td> </tr> </table> | вид: | Ипотека | дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | номер государственной регистрации: | 77.03.003013:1032-77/011/2017-4 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 |
| вид: | Ипотека | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77.03.003013:1032-77/011/2017-4 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | | | | | | | | | | | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | | | | | | | | | | | |
| М.П. | | | | | | | | | | | | | |
| Моисеева Е. А. | | | | | | | | | | | | | |

Раздел 4

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

| | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| Этажность | | | | |
| (для объектов недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 29.04.2020 | № 77/100/033/2020-20606 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:1032 | |
| Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях): | | | | |
| | | | | |
| Масштаб 1: | | данные отсутствуют | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | | Моисеева Е. А. |
| (подпись, печать) | | (подпись) | | (подпись, печать) |
| М.П. | | | | |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 11.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|------------------------|--|-------------------------|-----------------------------------|
| Этажи | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 12.05.2020 | № 77/00/033/2020-26926 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77.03.0003013.1068 | |
| Номер кадастрового квартала: | | | 77.03.0003013 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | | 24.05.2012 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | | Условный номер: 2132396 | |
| Адрес: | | 107023 Москва, р-н Сокольники Горд, пер Мажоры, д 14, строен 2 | | |
| Площадь, м²: | | 815.6 | | |
| Назначение: | | Нежилое здание | | |
| Наименование: | | данные отсутствуют | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | | 2 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | | 1876 | | |
| Год завершения строительства: | | 1876 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 31734596.36 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | 77.03.0003013.18 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | | 77.03.0003013.2866, 77.03.0003013.2867, 77.03.0003013.2868, 77.03.0003013.2869, 77.03.0003013.2870, 77.03.0003013.2871 | | |
| 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: | | Писароглов Алексей Дмитриевич | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | | Панова А. В. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, фамилия)</small> |
| М.П. | | | | |

Раздел 2

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

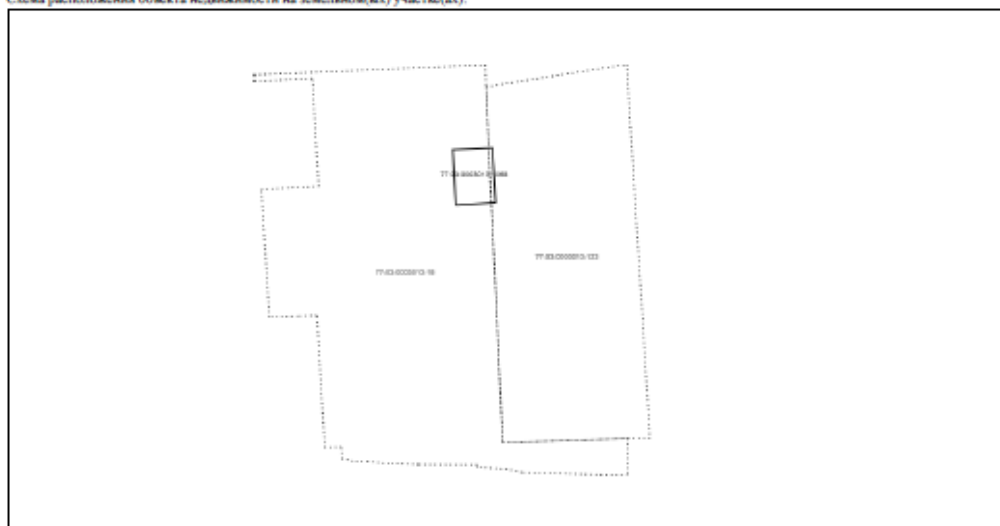
| Здание | | (наименование) | |
|---|--|---|-----------------|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26926 | | |
| Кадастровый номер: | 77:03:0003013:1068 | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-907 от 02.06.2011 | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1.1. | | вид: Аренда, весь объект | |
| | | дата государственной регистрации: 02.03.2017 | |
| | | номер государственной регистрации: 77:03:0003013:1068-77/009/2017-1 | |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с момента государственной регистрации договора на 10 лет | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | |
| основание государственной регистрации: | | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | |
| 4.1.2. | | вид: Ипотека | |
| | | дата государственной регистрации: 09.06.2017 | |
| | | номер государственной регистрации: 77:03:0003013:1068-77/011/2017-3 | |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10.05.2022 | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | |
| основание государственной регистрации: | | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шилова А. В. | |
| | | | |
| | | М. П. | |

Раздел 4

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

| | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| Издание | | | | |
| (для объектов недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26926 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:1068 | |

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):



| | |
|------------|--------------------|
| Масштаб 1: | данные отсутствуют |
|------------|--------------------|

| | |
|-----------------|--------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | Шилова А. В. |
|-----------------|--------------|

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 11.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|---|--------------------------|---|-----------------------------------|
| Этажи: | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 12.05.2020 | № 77/00/033/2020-26915 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77.03.0003013.1146 | |
| Номер кадастрового квартала: | | | 77.03.0003013 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | | 24.05.2012 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | | Идентификационный номер: 45.263.002.000043650 | |
| Адрес: | г. Москва, Мажоров пер., д. 14, стр. 4 | | | |
| Площадь, м²: | 825.3 | | | |
| Назначение: | Нежилое здание | | | |
| Наименование: | Здание | | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2, в том числе подземных 0 | | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1876 | | | |
| Год завершения строительства: | 1876 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 58148558.24 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77.03.0003013.18 | | | |
| 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: | В кадастре недвижимости обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.1146 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.3803 присвоен статус «Архивный» | | | |
| Получатель выписки: | Писароглов Алексей Дмитриевич | | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | | Писарова А. В. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, фамилия)</small> |

М.П.

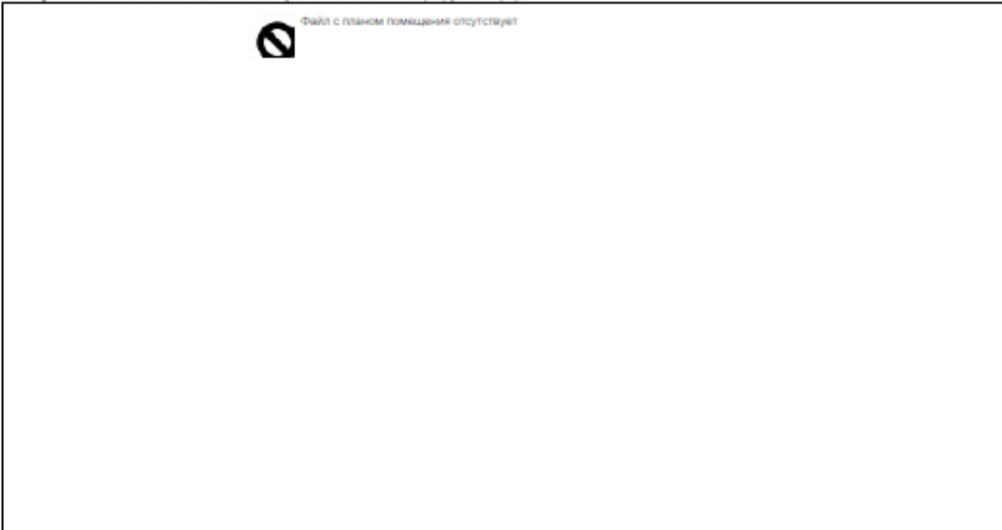
Раздел 2

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

| Здание | | (наименование) | |
|--|---|-------------------------|-----------------|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: |
| 12.05.2020 | № 77/003/033/2020-26915 | | |
| Кадастровый номер: | 77:03:0003013:1146 | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-957 от 08.10.2010 | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1.1. | | 4.1.1. | |
| вид: | Аренда | | |
| дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | | |
| номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1146-77/009/2017-1 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | | |
| основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | | |
| 4.1.2. | | 4.1.2. | |
| вид: | Ипотека | | |
| дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | | |
| номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:1146-77/011/2017-3 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | | |
| основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шилова А. В. | |
| (подпись) | | (подпись) | |
| | | М. П. | |

Раздел 4

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

| | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|----------------|
| Здание | | | |
| <small>(из объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4 | Всего разделов |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26915 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:0090303:1146 | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): | | | |
|  <p>Файл с планом помещения отсутствует</p> | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шилова А. В. | |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | |
| М.П. | | | |

Раздел 4

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

| | | | |
|--|-------------------------|-------------------------------|----------------|
| Наименование | | | |
| <small>(наименование объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> | Всего разделов |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26915 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:0003013:1146 | |

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):



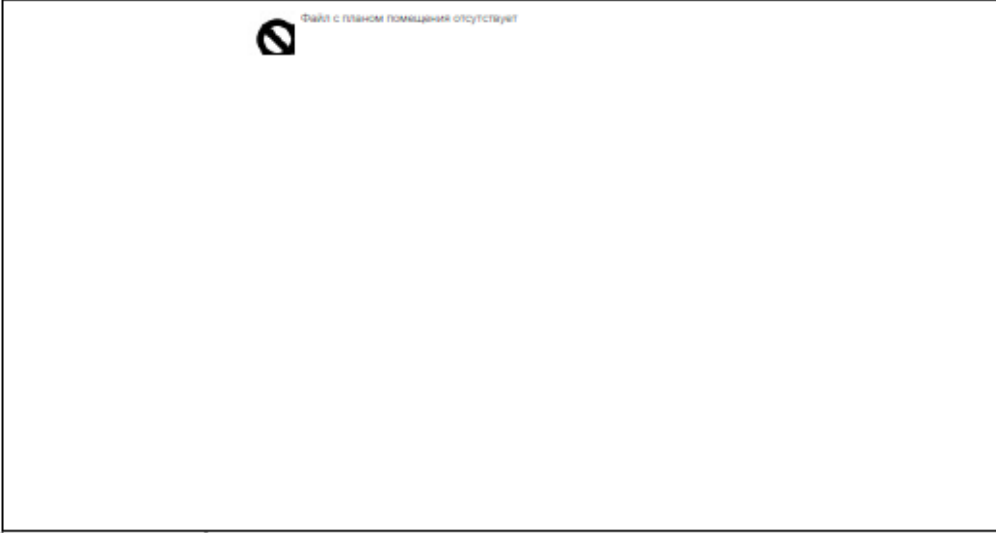
Масштаб 1: данные отсутствуют

| | |
|--|-----------------------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | Шилова А. В. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | <small>(подпись, фамилия)</small> |

М.П.

Раздел 4

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

| | | | | |
|--|-------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| Издние | | | | |
| <small>(для объекта недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4 | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26915 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:1146 | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): | | | | |
|  <p style="text-align: center;"><small>Файл с планом помещения отсутствует</small></p> | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | Шникова А. В. | |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | | <small>(подпись)</small> | |
| М.П. | | | | |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 11.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|---|--------------------------|---|-----------------------------------|
| Этажи | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 12.05.2020 | № 77/00/033/2020-26916 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77.03.0003013.1147 | |
| Номер кадастрового квартала: | | | 77.03.0003013 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | | 24.05.2012 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | | Идентификационный номер: 45.263.002.000043700 | |
| Адрес: | г. Москва, Мажоров пер., д. 14, стр. 1 | | | |
| Площадь, м²: | 2939,5 | | | |
| Назначение: | Нежилое здание | | | |
| Наименование: | Здание | | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 4, в том числе подземных 1 | | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1876 | | | |
| Год завершения строительства: | 1876 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 248766798,53 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77.03.0003013.18 | | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77.03.0003013.2863, 77.03.0003013.2862, 77.03.0003013.2864, 77.03.0003013.2865 | | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | | |
| Особые отметки: | В кадастре недвижимости обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.1147 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.1067 присвоен статус «Архивный» | | | |
| Получатель выписки: | Писароглов Алексей Дмитриевич | | | |
| ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ | | | | Перогин Е. В. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, фамилия)</small> |

М.П.

Раздел 2

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

| Здание | | (наименование) | |
|---|---|-------------------------|-----------------|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: |
| 12.05.2020 | № 77/003/033/2020-26916 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:003013:1147 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-906 от 08.10.2010 | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1.1. | | 4.1.1. | |
| вид: | Аренда | | |
| дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | | |
| номер государственной регистрации: | 77:03:003013:1147-77/009/2017-1 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | | |
| основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | | |
| 4.1.2. | | 4.1.2. | |
| вид: | Ипотека | | |
| дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | | |
| номер государственной регистрации: | 77:03:003013:1147-77/011/2017-3 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | | |
| основание государственной регистрации: | Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16 | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ | | Дерюгин Е. В. | |
| (подпись) | | (подпись) | |
| М. П. | | | |

Раздел 4

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

| | | | | |
|--|-------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Издание | | | | |
| <small>(для объектов недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4 | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26916 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:1147 | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): | | | | |
|  <p style="text-align: center;"><small>Файл с планом помещения отсутствует</small></p> | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | |
| ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ | | | | Перогова Е. В. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, фамилия)</small> |
| М. П. | | | | |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 11.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|------------------------|---|---|-----------------------------------|
| Этажи: | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 12.05.2020 | № 77/00/033/2020-26921 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77.03.0003013.1153 | |
| Номер кадастрового квартала: | | | 77.03.0003013 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | | 24.05.2012 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | | Инвентарный номер: 45.263.002.000047610 | |
| Адрес: | | 107023 Москва, пер Мажоров, д 14, строен 19 | | |
| Площадь, м²: | | 234.0 | | |
| Назначение: | | Нежилое здание | | |
| Наименование: | | Здание | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | | 2, в том числе подземных 0 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | | 1948 | | |
| Год завершения строительства: | | 1948 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 16487050.32 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | 77.03.0003013.18 | | |
| 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: | | В кадастре недвижимости обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.1153 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.1084 присвоен статус «Архивный» | | |
| Получатель выписки: | | Писароглов Алексей Дмитриевич | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | | Нетульва Р. Е. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, фамилия)</small> |

М.П.

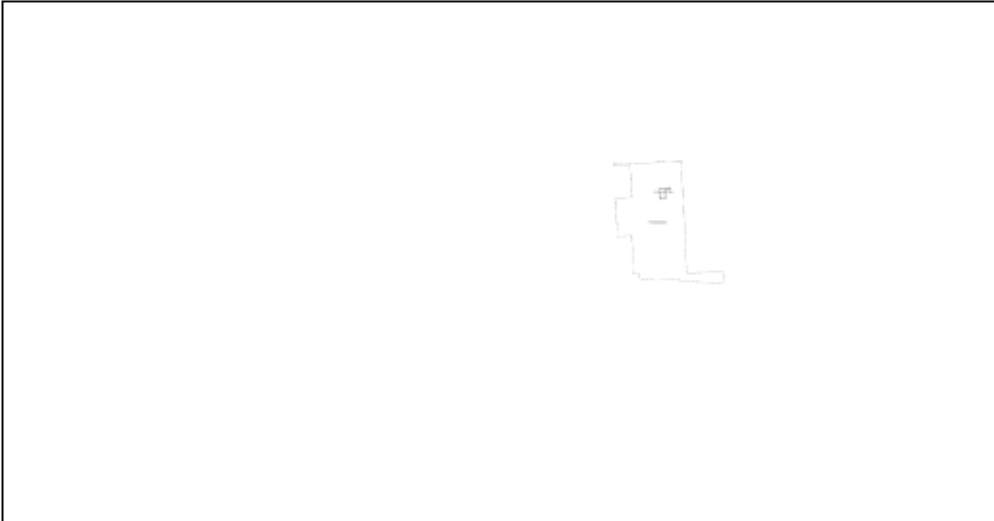
Раздел 2

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

| Этап | | (по объекту недвижимости) | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------|------------------------------------|---------------------------------|---|--|--|--|--|---|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: | | | | | | | | | | |
| 12.05.2020 | № 77/00/033/2020-26921 | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:003013:1153 | | | | | | | | | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | | | | | | | | | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-998 от 08.10.2010 | | | | | | | | | | | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. сведения не предоставляются | | | | | | | | | | | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.1. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>02.03.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:03:003013:1153-77/009/2017-1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с момента государственной регистрации договора на 10 лет</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1</td> </tr> </table> | вид: | Аренда | дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | номер государственной регистрации: | 77:03:003013:1153-77/009/2017-1 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 |
| вид: | Аренда | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77:03:003013:1153-77/009/2017-1 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.2. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>09.06.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:03:003013:1153-77/011/2017-3</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>10.05.2022</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17</td> </tr> </table> | вид: | Ипотека | дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | номер государственной регистрации: | 77:03:003013:1153-77/011/2017-3 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 |
| вид: | Ипотека | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77:03:003013:1153-77/011/2017-3 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | | | | | | | | | | | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | | | | | | | | | | | |
| М.П. | | | | | | | | | | | | | |
| Игнатьев Р. Е. | | | | | | | | | | | | | |

Раздел 4

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

| | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| Этажность | | | | |
| (для объектов недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26921 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:1153 | |
| Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях): | | | | |
|  | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | Итого: Р. Е. | |
| (подпись, наименование должности) | | | (подпись, фамилия) | |
| М.П. | | | | |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 28.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

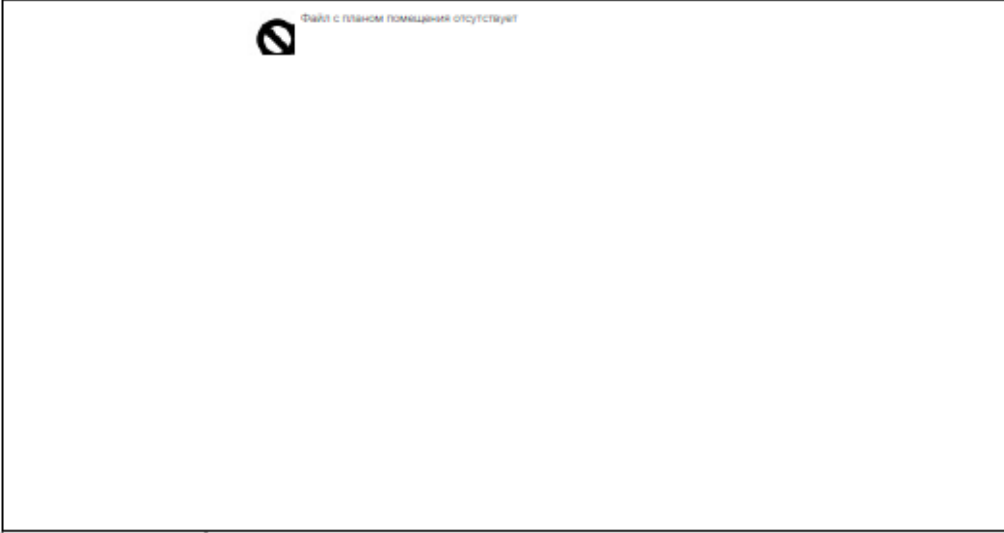
| | | | | |
|---|--|---|-----------------|-----------------------------------|
| Этажи: | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 29.04.2020 | № 77/00/033/2020-20611 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.03.0003013.1155 | | |
| Номер кадастрового квартала: | | 77.03.0003013 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 24.05.2012 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Идентификационный номер: 45.263.002.000043660 | | |
| Адрес: | г. Москва, Мажоров пер., д. 14, стр. 3 | | | |
| Площадь, м²: | 742,4 | | | |
| Назначение: | Нежилое здание | | | |
| Наименование: | Здание | | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2, в том числе подземных 0 | | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1876 | | | |
| Год завершения строительства: | 1876 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 52307633.15 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77.03.0003013.18 | | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77.03.0003013.2873, 77.03.0003013.2872 | | | |
| 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: | Писароглов Алексей Дмитриевич | | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | | Нетульва Р. Е. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, фамилия)</small> |

М.П.

| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | | Раздел 2 | |
|---|---|---|-----------------------|
| Сведения о зарегистрированных правах | | | |
| Значение | | | |
| (код объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего листов выписки: |
| 29.04.2020 | № 77/00/033/2020-20611 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:0003013:1155 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. | Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. | Собственность, № 77-77-03/089/2010-908 от 08.10.2010 | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. | сведения не предоставляются | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1.1. | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | |
| | номер государственной регистрации: | 77.03.0003013.1155-77/009/2017-1 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | |
| 4.1.1. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | |
| 4. | основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | |
| 4.1.2. | вид: | Ипотека | |
| | дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | |
| | номер государственной регистрации: | 77.03.0003013.1155-77/011/2017-3 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | |
| 4.1.2. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | |
| | основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | |
| 5. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 6. | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | Петушков Р. Е. | |
| (подпись) | | (подпись) | |
| М.П. | | | |

Раздел 4

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

| | | | | |
|--|-------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| Издание | | | | |
| <small>(для объектов недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4 | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 29.04.2020 | № 77/100/033/2020-20611 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:1155 | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): | | | | |
|  <p style="text-align: center;"><small>Файл с планом помещения отсутствует</small></p> | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | Игумов Р. Е. | |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | | <small>(подпись)</small> | |
| М.П. | | | | |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 11.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|------------------------|--|---|-----------------------|
| Этажи | | | | |
| (по объекту недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 12.05.2020 | № 77/00/033/2020-26914 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77.03.0003013.3802 | |
| Номер кадастрового квартала: | | | 77.03.0003013 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | | 01.04.2013 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | | Идентификационный номер: 45.263.002.000043680 | |
| Адрес: | | 107023 Москва, пер Мажоров, д 14, строен 21 | | |
| Площадь, м²: | | 1046.0 | | |
| Назначение: | | Нежилое здание | | |
| Наименование: | | Здание | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | | 3, в том числе подземных 1 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | | данные отсутствуют | | |
| Год завершения строительства: | | 1981 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 108267181.86 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | 77.03.0003013.18 | | |
| 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: | | В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.3802 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.1168 присвоен статус «Архивный» | | |
| Получатель выписки: | | Писароглов Алексей Дмитриевич | | |
| ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1 | | | | Сивадышев Л. Б. |
| (подпись, наименование должности) | | (подпись) | | (подпись, фамилия) |

М. П.

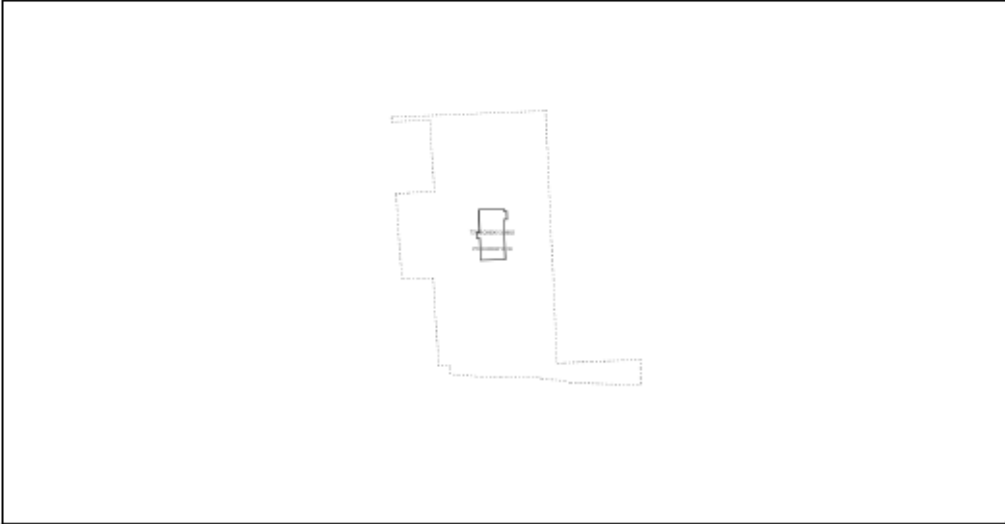
Раздел 2

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

| Здание | | (наименование) | | | | | | | | | | | |
|--|---|-------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------|------------------------------------|---------------------------------|---|--|--|--|--|---|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: | | | | | | | | | | |
| 12.05.2020 | № 77/003/2020-26914 | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:003013:3802 | | | | | | | | | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | | | | | | | | | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-999 от 08.10.2010 | | | | | | | | | | | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. сведения не предоставляются | | | | | | | | | | | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.1. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>02.03.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:03:003013:3802-77/009/2017-1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с момента государственной регистрации договора на 10 лет</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1</td> </tr> </table> | вид: | Аренда | дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | номер государственной регистрации: | 77:03:003013:3802-77/009/2017-1 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 |
| вид: | Аренда | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77:03:003013:3802-77/009/2017-1 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.2. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>09.06.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:03:003013:3802-77/011/2017-3</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>10.05.2022</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17</td> </tr> </table> | вид: | Ипотека | дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | номер государственной регистрации: | 77:03:003013:3802-77/011/2017-3 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 |
| вид: | Ипотека | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77:03:003013:3802-77/011/2017-3 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | | | | | | | | | | | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1 | | | | | | | | | | | | | |
| Самоджиков Л. Б. | | | | | | | | | | | | | |
| М. П. | | | | | | | | | | | | | |

Раздел 4

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

| | | | | |
|--|-------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Этажность | | | | |
| <small>(для объектов недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26914 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:3802 | |
| Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях) | | | | |
|  | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | |
| ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1 | | | | Сингаджиев Л. Б. |
| <small>(подпись, печать)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, печать)</small> |
| М.П. | | | | |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 11.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|------------------------|--|---|-----------------------|
| Этажи | | | | |
| (по объекту недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 12.05.2020 | № 77/00/033/2020-26909 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77.03.0003013.3804 | |
| Номер кадастрового квартала: | | | 77.03.0003013 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | | 01.04.2013 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | | Идентификационный номер: 45.263.002.000043640 | |
| Адрес: | | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 7 | | |
| Площадь, м²: | | 1026,1 | | |
| Назначение: | | Нежилое здание | | |
| Наименование: | | Здание | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | | 3, в том числе подземных 1 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | | 1912 | | |
| Год завершения строительства: | | 1912 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 95159549,47 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | 77.03.0003013.18 | | |
| 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: | | В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.3804 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.1151 присвоен статус «Архивный». В кадастре недвижимости обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.3804 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.1031 присвоен статус «Архивный» | | |
| Получатель выписки: | | Писароглов Алексей Дмитриевич | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | | Коростелова О. В. |
| (подпись, наименование должности) | | (подпись) | | (подпись, фамилия) |
| М.П. | | | | |

Раздел 2

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

| Здание | | (код объекта недвижимости) | |
|--|--|---|-----------------|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26909 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:0003013:3804 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-960 от 08.10.2010 | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1.1. | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:3804-77/009/2017-1 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | |
| 4.1.2. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | |
| 4.2. | вид: | Ипотека | |
| | дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:03:0003013:3804-77/011/2017-3 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | |
| 4.2.1. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | |
| | основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Коростелова О. В. | |
| | | М.П. | |

Раздел 4

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

| | | | | |
|--|-------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Этажность | | | | |
| <small>(для объектов недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26909 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:3804 | |
| Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях) | | | | |
| | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | | Короastleva O. B. |
| <small>(подпись, печать)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, печать)</small> |
| М.П. | | | | |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 27.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|--|--------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Этажи: | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 29.04.2020 | № 77/00/033/2020-20595 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.03.0003013.4037 | | |
| Номер кадастрового квартала: | | 77.03.0003013 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 14.05.2014 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 100063 | | |
| Адрес: | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 11 | | | |
| Площадь, м²: | 316,4 | | | |
| Назначение: | Нежилое здание | | | |
| Наименование: | данные отсутствуют | | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2 | | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют | | | |
| Год завершения строительства: | 1939 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 14078414,17 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77.03.0003013.123 | | | |
| 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: | Писароглов Алексей Дмитриевич | | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | | Нетульва Р. Е. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, фамилия)</small> |

М.П.

Раздел 2

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

| Этап | | (по объекту недвижимости) | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------|------------------------------------|----------------------------------|---|--|--|--|--|---|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: | | | | | | | | | | |
| 29.04.2020 № 77/003/033/2020-20595 | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:0003013:4037 | | | | | | | | | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | | | | | | | | | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-993 от 08.10.2010 | | | | | | | | | | | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. сведения не предоставляются | | | | | | | | | | | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.1. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>02.03.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77.03.0003013.4037-77/009/2017-1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с момента государственной регистрации договора на 10 лет</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1</td> </tr> </table> | вид: | Аренда | дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | номер государственной регистрации: | 77.03.0003013.4037-77/009/2017-1 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 |
| вид: | Аренда | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77.03.0003013.4037-77/009/2017-1 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.2. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>09.06.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77.03.0003013.4037-77/011/2017-3</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>10.05.2022</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17</td> </tr> </table> | вид: | Ипотека | дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | номер государственной регистрации: | 77.03.0003013.4037-77/011/2017-3 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 |
| вид: | Ипотека | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77.03.0003013.4037-77/011/2017-3 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | | | | | | | | | | | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | | | | | | | | | | | |
| М.П. | | | | | | | | | | | | | |
| Игнатьев Р. Е. | | | | | | | | | | | | | |

Раздел 4

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

| | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| Этажность | | | | |
| (для объектов недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 29.04.2020 | № 77/100/033/2020-20595 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:4037 | |
| Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях) | | | | |
| | | | | |
| Масштаб 1: | | данные отсутствуют | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | Нетульцев Р. Е. | |
| (подпись, наименование должности) | | | (подпись, фамилия) | |
| М.П. | | | | |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 27.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|--|--------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Этажи: | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 29.04.2020 | № 77/00/033/2020-20596 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.03.0003013.4038 | | |
| Номер кадастрового квартала: | | 77.03.0003013 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 14.05.2014 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 100064 | | |
| Адрес: | Москва, пер Мажоров, д 14, строен 12 | | | |
| Площадь, м²: | 84.2 | | | |
| Назначение: | Нежилое здание | | | |
| Наименование: | данные отсутствуют | | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1 | | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют | | | |
| Год завершения строительства: | 1976 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 1120181139 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77.03.0003013.123, 77.03.0003013.18 | | | |
| 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: | Писароглов Алексей Дмитриевич | | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | | Нетульва Ф. Е. |
| <small>(подпись инженера (специалиста))</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, фамилия)</small> |

М.П.

Раздел 2

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

| Этапы | | (на объект недвижимости) | |
|---|--|---|-----------------|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: |
| 29.04.2020 | № 77/003/2020-20596 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:003013:4038 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-997 от 08.10.2010 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. Сведения не предоставляются | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1.1. | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:03:003013:4038-77/009/2017-1 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | |
| 4.1.2. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | |
| 4.2. | вид: | Ипотека | |
| | дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:03:003013:4038-77/011/2017-3 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | |
| 4.2.1. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | |
| | основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа: | данные отсутствуют | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | Петельев Р. Е. | |
| М.П. | | | |

Раздел 4

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

| | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| Этажность | | | | |
| (для объектов недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 29.04.2020 | № 77/100/033/2020-20596 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:4038 | |
| Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях) | | | | |
| | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | Итого: Р. Е. | |
| (подпись, наименование должности) | | | (подпись, фамилия) | |
| М.П. | | | | |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 27.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|------------------------|---|---|-----------------------------------|
| Этажи: | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 29.04.2020 | № 77/00/033/2020-20604 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77.03.0003013.3806 | |
| Номер кадастрового квартала: | | | 77.03.0003013 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | | 01.04.2013 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | | Инвентарный номер: 45.263.002.000043690 | |
| Адрес: | | Москва, пер Мажоров, д 14, строи 8-9 | | |
| Площадь, м²: | | 1218,9 | | |
| Назначение: | | Нежилое здание | | |
| Наименование: | | Здание | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | | 3 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | | 1967 | | |
| Год завершения строительства: | | 1967 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 120676438,78 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | 77.03.0003013.18, 77.03.0003013.65 | | |
| 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: | | В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.3806 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77.03.0003013.1152 присвоен статус «Архивный» | | |
| Получатель выписки: | | Писароглов Алексей Дмитриевич | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | | | Нетульва Р. Е. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, фамилия)</small> |

М.П.

Раздел 2

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

| Здание | | (наименование) | |
|---|--|---|----------------|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2 | Всего разделов |
| 29.04.2020 | № 77/003/033/2020-20604 | | |
| Кадастровый номер: | 77:03:003013:3806 | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-961 от 08.10.2010 | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1.1. | вид: | Аренда, весь объект | |
| | дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:03:003013:3806-77/009/2017-1 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | |
| 4.1.2. | вид: | Ипотека | |
| | дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:03:003013:3806-77/011/2017-3 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | |
| | основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | |
| 5. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 6. | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС | | Иванов И. И. | |
| | | Иванов И. И. | |

М. П.

Раздел 4

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

| | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| Наименование | | | | |
| (наименование объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 29.04.2020 | № 77/100/033/2020-20604 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:3806 | |
| Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях): | | | | |
| | | | | |
| Масштаб 1: | | данные отсутствуют | | |
| ИНЖЕНЕР I КATEGОРИИ ОПС | | | | Игнатьев Р. Е. |
| (подпись, наименование должности) | | (подпись) | | (подпись, фамилия) |
| М.П. | | | | |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 11.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|--|---|-----------------|-----------------------------------|
| Этажность | | <small>(для объектов недвижимости)</small> | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 12.05.2020 | № 77/00/033/2020-26920 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.03.0003013.3805 | | |
| Номер кадастрового квартала: | | 77.03.0003013 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 01.04.2013 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Идентификационный номер: 45.263.002.000043630 | | |
| Адрес: | г. Москва, Мажоров пер., д. 14, стр. 5-5А | | | |
| Площадь, м²: | 2309,7 | | | |
| Назначение: | Нежилое здание | | | |
| Наименование: | Здание | | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 1 | | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1912 | | | |
| Год завершения строительства: | 1912 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 204516520,86 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77.03.0003013.18 | | | |
| 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: | В государственном кадастре недвижимости обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно введенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77.03.0003013.3805 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77.03.0003013.1167 присвоен статус «Архивный». | | | |
| Получатель выписки: | Писароглов Алексей Дмитриевич | | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | | Белова О. А. |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись, фамилия)</small> |
| М.П. | | | | |

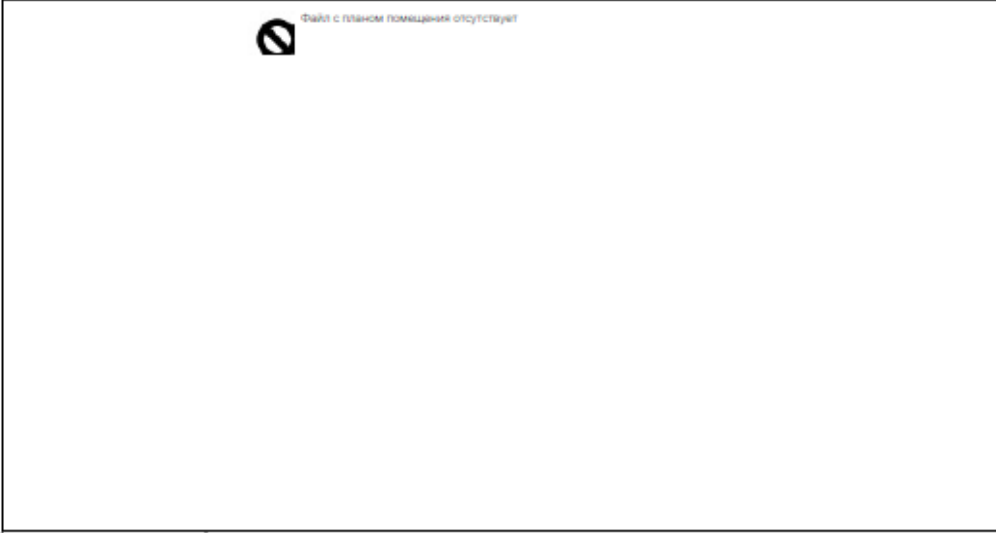
Раздел 2

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

| Этап | | (по объекту недвижимости) | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------|------------------------------------|---------------------------------|---|--|--|--|--|---|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: | | | | | | | | | | |
| 12.05.2020 № 77/003/2020-26920 | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:03:003013:3805 | | | | | | | | | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "КОНТАКТ-М", ИНН: 7719751305, ОГРН: 1107746432640 | | | | | | | | | | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-03/089/2010-958 от 08.10.2010 | | | | | | | | | | | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. сведения не предоставляются | | | | | | | | | | | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.1. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>02.03.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77.03.003013.3805-77/009/2017-1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с момента государственной регистрации договора на 10 лет</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1</td> </tr> </table> | вид: | Аренда | дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | номер государственной регистрации: | 77.03.003013.3805-77/009/2017-1 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 |
| вид: | Аренда | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 02.03.2017 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77.03.003013.3805-77/009/2017-1 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с момента государственной регистрации договора на 10 лет | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСЕЙ", ИНН: 7708727935, ОГРН: 1107746791844 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Договор долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16; Дополнительное соглашение от 09.09.2017 №1 к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 №КМ-Т/16, дата регистрации 28.03.2020, №77-77/003-77/009/277/2018-856/1 | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.2. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>09.06.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77.03.003013.3805-77/011/2017-3</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>10.05.2022</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17</td> </tr> </table> | вид: | Ипотека | дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | номер государственной регистрации: | 77.03.003013.3805-77/011/2017-3 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 |
| вид: | Ипотека | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 09.06.2017 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77.03.003013.3805-77/011/2017-3 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.05.2022 | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586, ОГРН: 1028600001770 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Дополнительное Соглашение от 19.12.2016 №1 к Кредитному договору от 11.07.2016 №023/КД-16; Кредитный договор от 11.07.2016 №023/КД-16; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.05.2017 №023/ДЗ-17 | | | | | | | | | | | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | | | | | | | | | | | |
| М.П. | | | | | | | | | | | | | |
| Белова О. А. | | | | | | | | | | | | | |

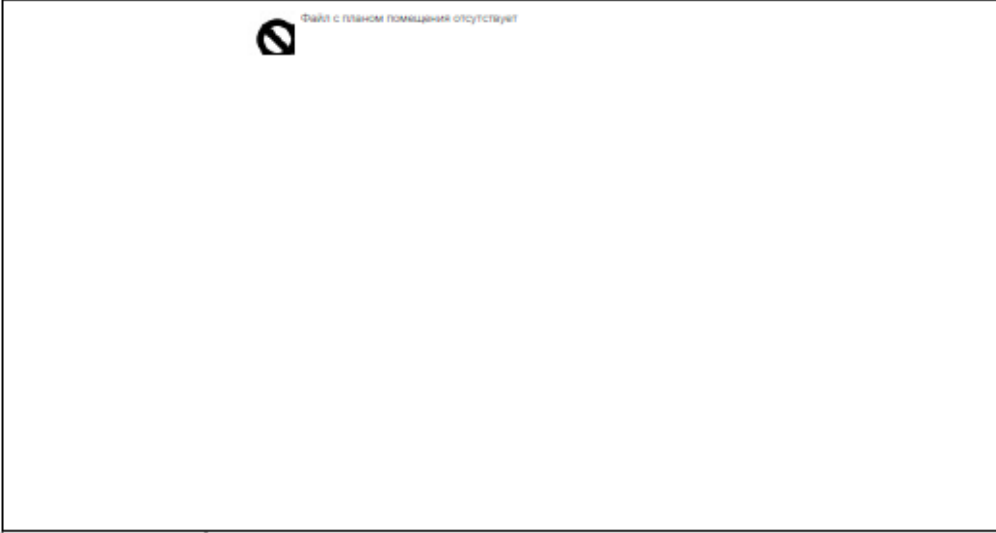
Раздел 4

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

| | | | | |
|--|-------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| Издие | | | | |
| <small>(из объектов недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4 | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26920 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:3805 | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): | | | | |
|  <p style="text-align: center;"><small>Файл с планом помещения отсутствует</small></p> | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | Белова О. А. | |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | | <small>(подпись)</small> | |
| М. П. | | | | |

Раздел 4

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

| | | | | |
|--|-------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| Издание | | | | |
| <small>(для объектов недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4 | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 12.05.2020 | № 77/100/033/2020-26920 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:03:0003013:3805 | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): | | | | |
|  <p style="text-align: center;"><small>Файл с планом помещения отсутствует</small></p> | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | | Белова О. А. | |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | | | <small>(подпись)</small> | |
| М. П. | | | | |

18

| | |
|---|------------|
| Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве | |
| № регистрации объекта: _____ | |
| Произведена государственная регистрация: _____ | |
| Дата регистрации: 03.03.2016 | 11.03.2016 |
| № регистрации: _____ | _____ |
| Регистратор: ПАРКАСЕВИЧ Е.В. | _____ |

ДОГОВОР № КМ-Т/16
долгосрочной аренды нежилых помещений

г. Москва

01 июня 2016 г.

Закрытое акционерное общество «КОНТАКТ-М», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Ружьева Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕСЕЙ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ситниковой Галины Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование (в аренду) недвижимое имущество (далее по тексту – нежилые здания):

Нежилое здание, общей площадью 2 939,5 (две тысячи девятьсот тридцать девять целых пять десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 1; +

Нежилое здание, общей площадью 815,6 (восемьсот пятнадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 2; + ?

Нежилое здание, общей площадью 742,4 (семьсот сорок две целые четыре десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 3; +

Нежилое здание, общей площадью 825,3 (восемьсот двадцать пять целых три десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 4; +

Нежилое здание, общей площадью 2 309,7 (две тысячи триста девять целых семь десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 5-5А; +

Нежилое здание, общей площадью 38,2 (тридцать восемь целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 6; +

Нежилое здание, общей площадью 1 026,1 (одна тысяча двадцать шесть целых одна десятая) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 7; +

Нежилое здание, общей площадью 1 218,9 (одна тысяча двести восемнадцать целых девять десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 8-9;

Нежилое здание, общей площадью 130,6 (сто тридцать целых шесть десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 10; +

Нежилое здание, общей площадью 316,4 (две тысячи девятьсот тридцать девять целых пять десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 11; +

Нежилое здание, общей площадью 84,2 (восемьдесят четыре целые две десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 12; +

Нежилое здание, общей площадью 234,0 (двести тридцать четыре) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 19;

Нежилое здание, общей площадью 1 046,0 (одна тысяча сорок шесть) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 21;

Нежилое здание, общей площадью 19,8 (девятнадцать целых восемь десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 22;

Нежилое здание, общей площадью 76,8 (семьдесят шесть целых восемь десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 22А.

Нежилые здания предоставляются Арендатору для последующей сдачи арендуемых площадей в субаренду для размещения офисов и складских помещений.

1.2. Арендодатель гарантирует, что передаваемые в аренду нежилые помещения и здания принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается:

- Свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ 767509, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 08 октября 2010 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77-АН 345654, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 02 июня 2011 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ 767508, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 08 октября 2010 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ 767507, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 08 октября 2010 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ 767506, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 08 октября 2010 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ 767505, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 08 октября 2010 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77-АР 918327, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 24 ноября 2014 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77-АР 918091, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 26 ноября 2014 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77-АР 592416, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 26 ноября 2014 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77-АР 592414, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 26 ноября 2014 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77-АР 592415, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 26 ноября 2014 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77-АР 919154, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 17 декабря 2014 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77-АР 918981, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 16 декабря 2014 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ 767517, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 08 октября 2010 года;

- Свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ 767516, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 08 октября 2010 года.

Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего договора.

1.3. Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что сдаваемые в аренду объекты недвижимости, указанные в п. 1.1. настоящего Договора (кроме стр. 6, 22 и 22А) являются предметом залога у Публичного акционерного общества БАНК "ЮГРА" (ПАО БАНК "ЮГРА") по Договору об ипотеке № 082/ДЗ-15 от 30 июля 2015 года, регистрационный номер 77-77/003-77/003/022/2015-686/1 от 31.07.2015 года.

2. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Передача Зданий Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

Передача нежилых зданий в аренду, а также возвращение нежилых зданий при прекращении настоящего договора, осуществляются по акту приема-передачи.

2.2. Обязательства Сторон по передаче нежилых зданий считаются выполненными после подписания акта приема-передачи обеими сторонами.

Право Арендатора на использование указанных в разделе 1 настоящего договора нежилых зданий, обязанность по внесению арендных платежей, а также ответственность за надлежащее, в соответствии с условиями настоящего договора, использование передаваемых нежилых зданий возникают с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

2.3. При передаче определенных в разделе 1 настоящего Договора нежилых зданий Арендодатель в сроки, указанные в пункте 2.1. настоящего договора, представляет Арендатору для подписания Акт приема-передачи.

Арендатор обязан подписать представленный ему акт или в течение 2-х (двух) рабочих дней с момента его получения предоставить Арендатору письменные объяснения, обосновывающие отказ от подписания акта и предложения по урегулированию разногласий, препятствующих подписанию акта.

В том случае, если в течение 3-х (трех) рабочих дней с момента представления Арендодателем Арендатору для подписания акта приема-передачи он не будет подписан Арендатором и при этом, не будут представлены письменные объяснения, обосновывающие отказ от его подписания договор считается расторгнутым.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Арендодателя.

3.1.1. Арендодатель обязуется:

- передать Арендатору указанные нежилые здания для последующей сдачи арендуемых площадей в субаренду для размещения офисов и складских помещений.
- обеспечивать арендуемые нежилые здания постоянным водоснабжением, электроэнергией и отоплением в части своих полномочий;

При этом Арендодатель не несет ответственности за действия или бездействия служб коммунального хозяйства города (Мосэнерго, Мосгортепло, Мосводоканал), возникшие не по вине Арендодателя. В том числе, Арендодатель не несет ответственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим

обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, либо по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая его программное обеспечение;

- соблюдать конфиденциальность в отношении сведений, ставших известными Арендодателю в связи с исполнением условий настоящего договора;

- ознакомить Арендатора с утвержденными Правилами противопожарной безопасности, Правилами пропускного и внутриобъектного режимов и санкциями, предусмотренными за нарушение этих правил, а также планом эвакуации из помещений в случае возникновения пожара. Арендодатель вправе требовать от Арендатора соблюдение этих правил, и накладывать за их нарушение соответствующие санкции.

3.1.2. Арендодатель имеет право:

- в любое время осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего договора, в том числе целевого использования нежилых зданий, их технического, санитарного и противопожарного состояния. При этом Арендатор обязан предоставить Арендодателю возможность для проведения подобных проверок и предоставить Арендодателю все необходимые для проверки документы, включая документы, разрешающие и регламентирующие порядок осуществления Арендатором деятельности в нежилых зданиях;

- осуществлять капитальный, внеплановый и плановый текущий ремонт нежилых зданий, как общего пользования, так и нежилых зданий переданных Арендатору по настоящему договору.

3.2. Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Нежилые здания предоставляются Арендатору для последующей сдачи арендуемых площадей в субаренду для размещения офисов и складских помещений.

3.2.2. Содержать арендуемые нежилые здания в полной исправности, в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии до сдачи Арендодателю;

3.2.3. Соблюдать требования норм и правил противопожарной безопасности, выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны;

3.2.4. Соблюдать экологические, санитарно-гигиенические нормы и правила в арендуемом помещении и на прилегающей к нему территории, обеспечивать соблюдение нормативов качества окружающей среды на основе применения технических средств и технологий обезвреживания и безопасного размещения отходов производства и потребления, обезвреживания выбросов и сбросов загрязняющих веществ, а также иных существующих технологий, обеспечивающих выполнение требований в области охраны окружающей среды;

3.2.5. Поддерживать арендуемые нежилые здания в надлежащем виде; осуществлять вывоз мусора, отходов, макулатуры, и других видов отходов (далее именуются «отходы»), предварительно складирова их только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в арендуемые помещения и здания, а также в иных местах за пределами объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы, предупреждать и не допускать образования запахов любого рода, исходящих из арендуемых зданий;

3.2.6. Самостоятельно нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование, санитарное и противопожарное состояние арендуемых нежилых помещений и зданий, как в осуществлении исполнения предписаний, так и по своевременному осуществлению оплат всех штрафных санкций. В случае взыскания контролирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, Арендатор

возмещает Арендодателю понесенные расходы в течение 3 (Трех) рабочих дней, с даты получения соответствующего требования от Арендодателя;

3.2.7. Не производить самостоятельную установку и подключение (отключение) электрического оборудования, электроустановок и устройств (кроме офисной техники и бытовых приборов) без заключения дополнительного соглашения с Арендодателем, а также не использовать нестандартные, самодельные и неисправные электрические приборы. Не устанавливать оборудование, эксплуатация которого приведет к превышению мощности установленной Арендатору Арендодателем (п.3.2.19. договора). Не производить никаких работ с приборами учета потребления коммунальных ресурсов, установленных Арендодателем.

3.2.8. Не производить не санкционированные Арендодателем работы по изменению или дополнению систем водоснабжения или отопления (врезка и подключение дополнительного оборудования, изменение схем подключения и т. д.);

3.2.9. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности условий и охраны труда при работе с энергооборудованием, любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своего персонала и (или) привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с повышенной опасностью. При этом Арендодатель не несет ответственности за нарушение Арендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц;

3.2.10. Устранять за свой счет последствия аварий и (или) иных повреждений, возникших по вине Арендатора. За какой-либо ущерб, причиненный действиями (бездействиями) Арендатора другим арендаторам и третьим лицам, находящимся в здании, ответственность перед ними несет Арендатор;

3.2.11. Самостоятельно согласовывать свое размещение и размещение своей деятельности в арендуемых помещениях с Госпожарнадзором, Госсанэпиднадзором, Госгортехнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством РФ;

3.2.12. Своевременно, в соответствии с условиями раздела 4 настоящего договора, вносить арендную плату и другие платежи установленные настоящим договором, а также оплачивать неустойку и иные штрафные санкции Арендодателю;

3.2.13. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемых помещений и коммуникаций без письменных разрешений Арендодателя, соответствующих государственных или муниципальных органов, и дополнительного соглашения к договору с Арендодателем;

3.2.14. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Арендатора, письменно, не позднее, чем за 2 (два) месяца, сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении занимаемых площадей;

3.2.15. Передать Арендодателю по истечении срока действия настоящего Договора или в случае его досрочного расторжения указанные в разделе 1 помещения в исправном состоянии с учетом нормального износа и тех недостатков, которые были указаны в акте приема-передачи зданий.

Здания считаются переданными Арендодателю, а обязанности Арендатора по возврату зданий выполненными после подписания Арендодателем акта приема-передачи;

3.2.16. Соблюдать установленные Арендодателем Правила пропускного, внутриобъектного и противопожарного режима, а также знать план эвакуации из арендуемых зданий, сооружений, помещений в случае возникновения пожара. При подписании настоящего договора Арендатор обязан ознакомиться с Правилами противопожарной безопасности, Правилами пропускного и внутриобъектного режима и санкциями, предусмотренными за нарушение этих правил. Подтверждением факта

ознакомления с правилами является отдельная подпись в соответствующей графе на последней странице настоящего договора;

3.2.17. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние объекта аренды, и предоставить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи помещений;

3.2.18. Обеспечивать доступ специалистов Арендодателя для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций арендуемых нежилых зданий.

При наличии в нежилых зданиях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечить незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации, аварийно-технических служб и службы режима.

3.2.19. Устанавливать энергоемкое (более 5 киловатт) оборудование с разрешения и только после заключения дополнительного соглашения к настоящему договору с Арендодателем;

3.2.20. Выполнять требования органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, природоохранных органов, возникающие в процессе осуществления деятельности Арендатора;

3.2.21. Обеспечить представителям Арендодателя, а также уполномоченным представителям государственных и муниципальных органов свободный доступ в нежилые здания для осуществления контроля, выполнения аварийных, ремонтных и других работ.

3.2.22. Не вносить в арендуемые здания и не хранить в нем (включая временное размещение) предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда и пребывания в нежилых зданиях, в том числе: взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; не пользоваться звуко- и радионизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые. Указанные ограничения распространяются не только на персонал Арендатора, но и на его посетителей и привлеченных для выполнения работ третьих лиц;

3.2.23. Осуществлять, с согласия Арендодателя, самостоятельно и за свой счет капитальный (плановый и внеплановый), а также текущий ремонт переданных в аренду помещений.

4. ФИНАНСОВЫЕ РАСЧЕТЫ СТОРОН

4.1. Стороны пришли к соглашению, что сумма арендной платы за передаваемые по настоящему договору помещения составляет 10 698 683,99 (десять миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч шестьсот восемьдесят три рубля 99 копеек) в месяц, включая НДС (18%).

4.2. Оплата осуществляется Арендатором путем перечисления платежным поручением суммы, определенной из расчета указанного в пункте 4.1. настоящего Договора ежемесячно, не позднее 10-го числа расчетного месяца. Обязательство по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.3. Порядок и форма оплаты могут быть изменены в течение срока действия настоящего Договора по письменному соглашению сторон, являющемуся неотъемлемой частью договора.

4.4. В течение срока действия настоящего договора арендная ставка может быть увеличена не более чем на 15%.

Соответствующее уведомление об изменении арендной платы, Арендодатель должен направить Арендатору не позднее, чем за 30 дней до даты введения в силу новой ставки арендной платы. В случае если Арендатор не согласен с новой ставкой арендной платы, которая указана в уведомлении Арендодателя, то Арендатор обязан в течение 5

(Пяти) рабочих дней направить соответствующее уведомление Арендодателю. Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении 30 дней с момента получения от Арендатора уведомления о несогласии с новой ставкой арендной платы. В этом случае по истечении 15 дней с даты уведомления Арендатора о вышеуказанном изменении Арендодатель имеет право отказаться от исполнения договора.

В случае, если Арендатор не направит Арендодателю в течение указанного в настоящем пункте 5-дневного срока уведомление о несогласии с новой ставкой арендной платы, это рассматривается Сторонами как надлежащим образом выраженное согласие Арендатора на изменение ставки арендной платы, предложенное Арендодателем. Новая ставка арендной платы вступает в силу по истечении 30 дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления.

4.5. При задержке передачи помещений Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время пользования помещениями, рассчитанную по новой ставке.

4.6. В качестве гарантии исполнения своих обязательств по настоящему договору Арендатор обязуется уплатить Арендодателю обеспечительный взнос в сумме месячной арендной платы, и дополнительный обеспечительный взнос в сумме 10 000 (десять тысяч) рублей, на обеспечение обслуживания телефонной связью и Интернет в случае предоставлении телефонного номера и доступа в Интернет. Оплата обеспечительного взноса осуществляется Арендатором в течение 2 (Двух) дней с момента подписания настоящего Договора. Обязательство по оплате обеспечительного взноса считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Обеспечительный взнос является гарантией выполнения Арендатором своих обязательств по своевременному и полному внесению арендной платы, иных платежей, содержанию помещений и оборудования в исправном состоянии, соблюдению условий настоящего Договора, по возврату помещений при расторжении настоящего договора в сроки, согласованные сторонами, по возмещению убытков, штрафных санкций, неустоек. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему договору из обеспечительного взноса Арендодателем в бесспорном порядке (без обращения в суд) удерживается сумма, необходимая для удовлетворения требований Арендодателя.

Арендатор удерживает обеспечительный взнос с Арендатора, в качестве компенсации за упущенную выгоду Арендодателя в случае отказа Арендатора от подписания Акта о приеме помещений в аренду без представления объяснений, обосновывающих отказ от его подписания в сроки, оговоренные п. 2.3. настоящего договора.

Возврат обеспечительного взноса или его части осуществляется Арендодателем при отсутствии финансовых обязательств со стороны Арендатора по настоящему договору в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания акта о возврате помещений и оборудования.

4.7. Арендатор и Арендодатель соглашаются, что Арендодатель вправе в любое время удержать из указанного Обеспечительного взноса сумму задолженности Арендатора по уплате арендной платы и другие суммы, которые должны быть уплачены Арендатором Арендодателю в соответствии с настоящим Договором, а также суммы по возмещению пени, штрафных санкций, любого ущерба, причиненного Арендодателю Арендатором или привлеченными Арендатором на любых основаниях третьими лицами, с письменным уведомлением Арендатора за 3 (Три) рабочих дня до даты такого удержания.

4.8. В случае если Арендодатель в любое время в течение срока действия настоящего Договора производит удержание из обеспечительного взноса в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления первоначальной суммы Обеспечительного взноса.

4.9. Удержание Арендодателем соответствующих сумм из Обеспечительного взноса не освобождает Арендатора от ответственности за несвоевременное исполнение платежей, предусмотренной настоящим Договором.

4.10. Сверка взаимных расчетов осуществляется сторонами по мере необходимости в рабочем порядке, либо при расторжении настоящего Договора при подписании Акта приема-передачи.

4.11. Арендная плата не включает в себя компенсацию за удаление производственных отходов, а также за вывоз использованной тары и упаковки. Арендатор компенсирует такие затраты отдельно, на основании дополнительно выставляемых счетов.

4.12. Арендная плата не включает в себя компенсацию затрат Арендодателя по оплате услуг телефонной связи по предоставленному(ым) Арендатору в пользование телефонному(ым) номеру(ам), в соответствии с п.3.1.10. настоящего Договора (затраты на оплату абонентской платы, платы за междугородние и международные переговоры, за повременный учет разговоров и т.д.). Затраты возмещаются Арендатором дополнительно к арендной плате в полном размере таких расходов на основании выставленных счетов Арендодателя.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. При подписании настоящего договора Арендатору может быть предоставлен перечень услуг, которые могут быть оказаны ему за дополнительную плату Арендодателем, или организациями, рекомендованными Арендодателем. В процессе подписания договора или, в течение срока его действия, Арендатором может быть направлена заявка в адрес Арендодателя в письменной форме с пожеланием приобрести указанные в перечне услуги.

Оформление договорных отношений с организациями, оказывающими соответствующие услуги и рекомендованными Арендодателем, осуществляется Арендатором самостоятельно.

Стоимость услуг, оказываемых Арендодателем, определяется сторонами при подписании договора аренды либо дополнительного соглашения к нему и включается в арендную плату.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны обязуются исполнять условия настоящего договора, оказывая при этом возможное содействие друг другу.

6.2. В случае неисполнения условий настоящего договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Арендатор несет имущественную ответственность, предусмотренную Правилами о противопожарной безопасности, Правилами пропускного и внутриобъектного режима, утвержденными Арендодателем.

6.4. Арендатор обязуется возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя по вине Арендатора, в том числе вследствие нарушений им Правил пожарной и электробезопасности.

6.5. Арендодатель не несет имущественную ответственность в случае хищения, утраты, порчи материальных ценностей Арендатора не зависимо от того, предпринял Арендатор меры по охране арендуемых нежилых зданий или нет. Исключение составляют случаи, когда имущество Арендатора передано на ответственное хранение Арендодателю с подписанием соответствующего акта приема-передачи имущества.

6.6. В случае невнесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,01 (Одна сотая) % за каждый день просрочки от суммы невнесенного платежа;

6.7. В случае не возврата либо несвоевременного освобождения нежилых зданий Арендатор уплачивает Арендодателю плату за аренду нежилых зданий за фактическое

использование нежилых зданий сверх срока и пени в размере 0,1 (Одна десятая) % от суммы месячной платы за аренду нежилых зданий, за каждый день просрочки платежа;

6.8. В случае осуществления Арендатором перепланировок, переоборудования арендуемых площадей и коммуникаций без письменного согласования с Арендодателем, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50000 (Пятьдесят тысяч) рублей и за свой счет восстанавливает первоначальный вид помещений, а также возмещает иные убытки возникшие в результате незаконных действий Арендатора.

6.9. Уплата пени и штрафов, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

6.10. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за ущерб, возникший вследствие неисполнения Арендатором обязанности по содержанию нежилых зданий в исправном состоянии.

6.11. Арендодатель не несет ответственности за убытки, нанесенные кому-либо в результате эксплуатации нежилых зданий Арендатором.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны договорились, что все возникшие из гражданских правоотношений между ними споры (любые споры) рассматриваются в Арбитражном межотраслевом третейском суде по адресу: г. Москва, Семеновский пер., д. 6. Регламент Арбитражного межотраслевого третейского суда и иные его правила регулируют отношения сторон и являются частью настоящего договора и всех вытекающих из него дополнительных соглашений, протоколов разногласий, обменов документами, и любых других гражданских правоотношений сторон, включая правоотношения, возникающие в связи с взысканием убытков и возмещением причиненного вреда. Решения Арбитражного межотраслевого третейского суда являются для сторон окончательными.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА,

ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ, ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение 10 (десяти) лет.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.

8.3. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем, внесудебном порядке:

а) при использовании нежилых зданий не в целях, определенных в настоящем Договоре;

б) при существенном ухудшении состояния нежилых зданий по вине Арендатора;

в) в случае несогласованной с Арендодателем перепланировки.

Требование Арендатору направляется Арендодателем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предстоящего расторжения.

8.4. В течение срока аренды Арендатор вправе в любое время расторгнуть Договор в одностороннем порядке, надлежащим образом письменно уведомив об этом Арендодателя за 180 (сто восемьдесят) календарных дней. При этом такое письменное уведомление будет признаваться Сторонами надлежащим уведомлением Арендодателя для целей Договора, если на момент подачи заявления Арендатором оплачена базовая арендная плата за весь период с даты подачи заявления до даты расторжения.

8.5. В случае необходимости проведения ремонтных работ в занимаемых нежилых зданиях Арендатора на основании принятого решения Арендодателем, Арендодатель обязан предложить Арендатору иные нежилые здания (если у Арендодателя имеются в наличии свободные аналогичные площади), либо расторгнуть настоящий Договор. Уведомление о расторжении или предложение перемещения в иные аналогичные нежилые здания Арендодатель обязан направить не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предстоящего освобождения нежилых зданий.

8.6. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.7. Все изменения, дополнения, приложения к настоящему Договору являются действительными только в том случае, если они совершены в письменном виде, подписаны сторонами и скреплены печатями сторон.

8.8. В случае если какое-либо из положений настоящего Договора становится недействительным, это не влечет за собой автоматического признания недействительным всего Договора в целом. При необходимости стороны договариваются о замене недействительного положения условием, позволяющим достичь сходного экономического результата.

8.9. Настоящий Договор подписан в четырех, имеющих равную силу, экземплярах. Два экземпляра Арендодателю, один экземпляр Арендатору и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

8.10. Условия настоящего Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению и передаче третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.11. Во всем, что специально не оговорено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
ЗАО «КОНТАКТ-М»

105023, г. Москва, Мажоров пер., д. 14, стр.1
 ИНН/КПП 7719751305/771901001
 р/с 40702810700000015998 в
 ОАО АКБ «РОСБАНК», г. Москва
 к/с 30101810000000000256
 БИК 044525256

Генеральный директор


 / А.Г. Ружьев /

Арендатор:
ООО «ТЕСЕЙ»

141280, Московская обл., г. Ивanteeвка,
 Фабричный проезд, д. 1 (позиция 40), офис 61
 ИНН/КПП 7708727935/503801001
 р/с 40702810700000061094 в
 ОАО АКБ «РОСБАНК» в г.Москве г. Москва
 к/с 30101810000000000256
 БИК 044525256

Генеральный директор


 / Г.А. Ситникова /

С Правилами противопожарной безопасности, пропускного и внутриобъектного режима

ОЗНАКОМЛЕН  / Ситникова Г.А. /

АКТ

приема-передачи нежилых помещений

г. Москва

01 июня 2016 г.

Закрытое акционерное общество «КОНТАКТ-М», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Ружьева Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕСЕЙ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ситниковой Галины Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании Договора долгосрочной аренды нежилых помещений № КМ-Т/16 от 01 июня 2016 г. (далее по тексту – Договор) Арендодатель передает, а Арендатор принимает недвижимое имущество (далее по тексту – нежилые здания):

Нежилое здание, общей площадью 2 939,5 (две тысячи девятьсот тридцать девять целых пять десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 1;

Нежилое здание, общей площадью 815,6 (восемьсот пятнадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 2;

Нежилое здание, общей площадью 742,4 (семьсот сорок две целые четыре десятые) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 3;

Нежилое здание, общей площадью 825,3 (восемьсот двадцать пять целых три десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 4;

Нежилое здание, общей площадью 2 309,7 (две тысячи триста девять целых семь десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 5-5А;

Нежилое здание, общей площадью 38,2 (тридцать восемь целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 6;

Нежилое здание, общей площадью 1 026,1 (одна тысяча двадцать шесть целых одна десятая) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 7;

Нежилое здание, общей площадью 1 218,9 (одна тысяча двести восемнадцать целых девять десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 8-9;

Нежилое здание, общей площадью 130,6 (сто тридцать целых шесть десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 10;

Нежилое здание, общей площадью 316,4 (две тысячи девятьсот тридцать девять целых пять десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 11;

Нежилое здание, общей площадью 84,2 (восемьдесят четыре целые две десятые) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 12;

Нежилое здание, общей площадью 234,0 (двести тридцать четыре) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 19;

Нежилое здание, общей площадью 1 046,0 (одна тысяча сорок шесть) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 21;

Нежилое здание, общей площадью 19,8 (девятнадцать целых восемь десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 22;
 Нежилое здание, общей площадью 75,8 (семьдесят пять целых восемь десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 22А.
 для использования в соответствии с п. 1.1. Договора.

2. Настоящий Акт приема-передачи вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
3. Акт приема-передачи составлен в четырех, имеющих равную силу, экземплярах. Два экземпляра Арендодателю, один экземпляр Арендатору и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

Арендодатель:
ЗАО «КОНТАКТ-М»
 105023, г. Москва, Мажоров пер., д. 14, стр.1
 ИНН/КПП 7719751305/771901001

Генеральный директор

 А.Г. Ружев /



Арендатор:
ООО «ТЕСЕЙ»
 141280, Московская обл., г. Ивантеевка,
 Фабричный проезд, д. 1 (позиция 40), офис 61
 ИНН/КПП 7708729936/503801001

Генеральный директор

 Г.А. Ситникова /





)
)

)
)

**Дополнительное соглашение № 1
к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений
от 01 июня 2016 № КМ-Т/16**

г. Москва

09 сентября 2017 г.

Закрытое акционерное общество «КОНТАКТ-М», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Ружьева Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕСЕЙ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Батовой Любови Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ГАЛЕАРИС», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице Генерального директора Овчинникова Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее **Дополнительное соглашение № 1** о нижеследующем:

1. Исключить из Предмета Договора долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 № КМ-Т/16 (далее – Договор):

- нежилое здание, общей площадью 38,2 (тридцать восемь целых две десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 6;
- нежилое здание, общей площадью 19,8 (девятнадцать целых восемь десятых) кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 22;
- нежилое здание, общей площадью 76,8 (семьдесят шесть целых восемь десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Мажоров пер., дом 14, стр. 22А.

2. Исключить из п. 1.2. Договора абзацы 6, 14, 15.

3. Пункт 1.3. Договора изменить и читать в следующей редакции:

«1.3. Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что сдаваемые в аренду объекты недвижимости, указанные в п. 1.1. настоящего Договора являются предметом залога у Публичного акционерного общества БАНК «ЮГРА» (ПАО БАНК «ЮГРА») по Договору об ипотеки № 082/ДЗ-15 от 30 июля 2015, регистрационный номер 77-77/003-77/003/022/2015-686/1 от 31.07.2015 года.»

4. Пункт 4.1. Договора изменить и читать в следующей редакции:

«4.1. Стороны пришли к соглашению, что сумма арендной платы за передаваемое по настоящему договору помещения составляет 10 208 062,25 (десять миллионов двести восемь тысяч шестьдесят два рубля 25 копеек) в месяц, включая НДС (18%).»

5. Условия Договора, не измененные настоящим Дополнительным соглашением № 1, остаются неизменными, и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

6. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с момента его государственной регистрации, при этом в соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что действие настоящего Дополнительного соглашения № 1 распространяется на отношения Сторон, возникшие с 09 сентября 2017 года и является неотъемлемой частью Договора.

7. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 составлено в пяти экземплярах, два для Арендодателя, третий для Арендатора, четвертый для Собственника, пятый для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Арендодатель
ЗАО «КОНТАКТ-М»

105023, г. Москва, Мажоров пер.,
ИНН/КПП 7719751305/771901001
р/с 40702810700000015988
ОАО АКБ «РОСБАНК», г. Москва
к/с 30101810000000000256
БИК 044525256

Генеральный директор
А.Г. Ружьев

Арендатор
ООО «ТЕСЕЙ»

141280, Московская обл., г. Истринская,
Фабричный проезд, д. 1 (политика 40), офис 61
ИНН/КПП 7708727935/503801001
р/с 40702810700000061094 в
ОАО АКБ «РОСБАНК» в г. Москва
к/с 30101810000000000256
БИК 044525256

Генеральный директор
Л.В. Батова

Собственник
ООО «ГАЛЕАРИС»

107564, г. Москва, ул.
Краснобогатырская, д. 8, стр. 1, офис 14
ИНН 971806601/1771801001
р/с 40702810401070000000
в ОАО АКБ «Росбанк» Москва
к/с 3010181050000000000256
БИК 044525256

Генеральный директор
Ю.Н. Овчинников

Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле № 77:03:0003013:1155

Копия выдана 21.05.2020

Запись в Едином государственном реестре недвижимости, основанная на документе (договоре, односторонней сделке), на дату выдачи настоящей копии не погашена

В копии 14 листов

Ведущий инженер

(должность уполномоченного должностного лица органа регистрации прав)



Рябова Т.В.
(фамилия, инициалы)



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ГОРОДА МОСКВЫ
(ГОСИНСПЕКЦИЯ ПО НЕДВИЖИМОСТИ)**

Лубянский пр., д.3/6, стр.6, Москва, 101000
телефон: (495) 621-14-12, факс: (495) 628-6278
e-mail: gin@mos.ru, <http://www.mos.ru/ggi/>
ОКПО 97253860, ОГРН 5067746661351,
ИНН/КПП 7701679961/770101001

28.05.2020 № ИИ-ИЗ-19343/20

на № _____ от _____

**Конкурсному управляющему
ЗАО «Контакт-М»
А.Д.Писароглову**

г. Москва, а/я 64, 109029

pisaroglov_a@mail.ru

Уважаемый Алексей Дмитриевич!

Госинспекция по недвижимости рассмотрела Ваш запрос от 18.05.2020 № Исх. 06/05 о предоставлении информации о проведенных проверках и выявленных нарушениях в отношении ЗАО «Контакт-М» и сообщает следующее.

В соответствии со статьей 20.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий вправе запрашивать необходимые сведения о должнике, о лицах, входящих в состав органов управления должника, о контролирующих лицах, о принадлежащем им имуществе (в том числе имущественных правах), о контрагентах и об обязательствах должника.

Госинспекцией по недвижимости 28.10.2019 проведено плановое (рейдовое) обследование земельного участка по адресу: г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14 в ходе которого установлено, что земельный участок предоставлен ООО «Контакт-М» (правопреемник ЗАО «Контакт-М») на основании договора аренды 31.01.2005 № М-03-024056 для эксплуатации производственных зданий.

На земельном участке размещены здания и сооружения, оформленные правом собственности ЗАО «Контакт-М». В соответствии с п. 4.1 договора аренды земельного участка арендатор обязан не изменять функционального назначения земельного участка.

При этом установлено, что здания, размещенные на вышеуказанном земельном участке, фактически используются под офисные цели, а именно размещение бизнес-центра «АВС».

На основании изложенного, Госинспекцией по недвижимости в отношении ЗАО «Контакт-М» вынесено постановление о назначении административного наказания от 19.12.2019 и назначено наказание в виде штрафа в размере 50 000 руб.

Одновременно сообщаем, что ЗАО «Контакт-М» не уплатило административный штраф в установленный законом срок в связи с чем Госинспекция по недвижимости в соответствии с ч. 1 ст. 32.2 Кодекса Российской Федерации об

административных правонарушениях направила в адрес Измайловского районного отдела судебных приставов УФССП России по городу Москве постановление Госинспекции по недвижимости для взыскания суммы административного штрафа.

Иными сведениями Госинспекция по недвижимости не располагает.

**Первый заместитель начальника
Госинспекции по недвижимости**



И.В.Бобров

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ**

г. Москва

Дело № А40-57346/19-135-537

13 июня 2019г.

Резолютивная часть решения объявлена 05 июня 2019г.

Решение изготовлено в полном объеме 13 июня 2019г.

Арбитражный суд в составе:

Председательствующий: судья В.В. Дудкин

при ведении протокола секретарем судебного заседания Габриелян М.С.

рассматривает в открытом судебном заседании заявление

ДГИ г. Москвы (125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12)

к ответчику ЗАО «Контакт-М» (107023, г. Москва, Мажоров пер., д. 14 стр.1)

о взыскании задолженности в размере 5 248 021 руб. 17 коп., пени в размере 3 674 158 руб. 25 коп.

В судебное заседание явились:

от истца: Лобарева В.А. по доверенности от 29.12.2018 г. №33-Д-1350/18, удостоверение 4105/17;

от ответчика: не явились, извещены;

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – истец) обратился в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ЗАО «Контакт-М» (далее – ответчик) о взыскании задолженности в размере 5 248 021 руб. 17 коп. и пени в размере 3 674 158 руб. 25 коп. по договору аренды от 31.01.2005 № М-03-024056.

Истец в судебном заседании поддержал исковые требования в полном объеме, дал пояснения по материалам дела, просил суд иск удовлетворить.

Ответчик, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в судебное заседание не явился, возражения относительно продолжения рассмотрения дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции непосредственно после завершения предварительного судебного заседания не представил. Отзыв на исковое заявление не представил.

Суд, учитывая надлежащее извещение ответчика (статья 123 АПК РФ) о месте и времени судебного заседания, проводит судебное заседание в порядке установленном ч. 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие ответчика.

Согласно п. 1 ст. 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, вправе знать об аргументах друг друга до начала судебного разбирательства. Каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

В соответствии с ч. 3.1 ст. 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными

другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Определением от 12.03.2019г. участники процесса извещены о возможности рассмотрения дела по существу в судебном заседании суда первой инстанции непосредственно после завершения предварительного судебного заседания при отсутствии возражений сторон.

Возражений от лиц, участвующих в деле, относительно продолжения рассмотрения дела в судебном заседании непосредственно после завершения предварительного судебного заседания не заявлено.

Спор разрешается, с учетом отсутствия возражений сторон против завершения предварительного судебного заседания и открытия судебного заседания в первой инстанции и разбирательства дела по существу 05.06.2019г. по материалам дела на основании ст.ст. 121, 122, 123, 124, 137, 156 АПК РФ, п. 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006г. № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству».

Рассмотрев исковое заявление, исследовав имеющиеся в деле и дополнительно представленные доказательства по делу, в том числе подлинные, заслушав представителя истца, явившегося в судебное заседание, арбитражный суд находит заявленные требования по делу подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор от 31.01.2005 № М-03-024056 аренды земельного участка площадью 13 616кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Мажоров пер., вл. 14, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации производственных зданий, сроком до 29.12.2029года

Согласно п. 3.2 договора арендная плата вносится арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала.

В нарушение принятых по договору обязательств ответчиком допущена задолженность по оплате арендных платежей за период с 4 квартала 2016 по 30.06.2018 на сумму 5 248 021 руб. 17 коп.

Департаментом в адрес ответчика была направлена претензия от 05.07.2018 № 33-6-125236/18 с требованием о погашении образовавшейся задолженности, что подтверждается отчетом об отслеживании почтовых отправок с сайта «Почта России», которая осталась без удовлетворения.

В соответствии со ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Согласно п. 7.2 договора при неуплате арендатором арендных платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

Принимая во внимание, что ответчиком нарушены сроки оплаты арендных платежей, истцом правомерно на сумму задолженности начислены пени за период с 1 квартала 2013 по 30.06.2018 в размере 3 674 158 руб. 25 коп., согласно представленному расчету.

Расчет пени судом проверен и признан обоснованным. Расчет пени ответчиком не оспорен.

Статьей 65 АПК РФ предусмотрена обязанность сторон доказывать основания своих требований и возражений. Согласно ст. 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

В соответствии с ч. 1 ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно п. 3.1 ст. 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Поскольку доказательств надлежащего исполнения обязательств по договору ответчиком в суд не представлено, требования истца документально подтверждены и соответствуют нормам закона и требованиям договора, суд признает иски требования обоснованными и подлежащими полному удовлетворению в порядке ст. 12 ГК РФ.

Расходы по госпошлине подлежат распределению в порядке ст.110 АПК РФ и подлежит взысканию с ответчика в доход Федерального бюджета РФ, в связи с освобождением истца от уплаты госпошлины на основании ст. 333.37 НК РФ.

С учетом изложенного, на основании ст.ст.309, 310, 314, 330, 333, 606, 614, Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь ст.ст. 102, 110, 167-171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ЗАО «Контакт-М» (107023, г. Москва, Мажоров пер., д. 14 стр.1) в пользу ДГИ г. Москвы (125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12) задолженность в размере 5 248 021 руб. 17 коп. и пени в размере 3 674 158 руб. 25 коп.

Взыскать с ЗАО «Контакт-М» (107023, г. Москва, Мажоров пер., д. 14 стр.1) в доход Федерального бюджета РФ государственную пошлину в размере 67 611 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

В.В. Дудкин

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КОНТАКТ-М»
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**

Определение Арбитражного суда города Москвы от

29.01.2020 г. по делу А40-81692/19-123-83Б

109029, г. Москва, а/я 64

ООО «Валкон»
119146, г. Москва, 1-я Фрунзенская улица, д.3а, стр.1,
пом 22
Кузьминой М.С.

Исх. 03/10 от 21.09.2020 г.

Справка

Настоящим сообщаем, что фактическая выручка по договору аренды нежилых помещений № КМ-Т/16 от 01.06.2016 за период с 01.06.2017г. по 31.12.2017г. равна 27 200 250,00 рублей, в том числе НДС 18%, после указанной даты, в том числе в период наблюдения и конкурсного производства ЗАО «Контакт-М» выручка отсутствует, равна нулю.

С уважением,
Конкурсный управляющий



А.Д. Писароглов

Акт осмотра имущества

Москва, пер. Мажоров, 14 «04» августа 2020 г.

Мы, нижеподписавшиеся, ЗАО «Контакт-М» (ОГРН 1107746432640, ИНН 7719751305) именуемый далее «Заказчик», в лице конкурсного управляющего Писароглова А.Д. и ООО «Валкон» (ИНН 7727694241, КПП 770401001) именуемый далее «Исполнитель», в лице генерального директора Кузьминой М.С., действующей на основании Устава осмотрев имущество, принадлежащее Заказчику, являющееся объектом оценки находящееся по адресу: г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1, 2, 3, 4, 5-5А, 7, 8-9, 10, 11, 12, 19, 21 расположенные на земельном участке по адресу: г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, кадастровым номером 77:03:0003013:18 составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Недвижимое имущество:

| № п/п | Наименование | Назначение | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв. м |
|------------------------|-------------------|--|--------------------|---|-----------------|
| 1 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1032 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10 | 130,6 |
| 2 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1068 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2 | 815,6 |
| 3 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1146 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4 | 825,3 |
| 4 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1147 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1 | 2 939,5 |
| 5 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1153 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19 | 234,0 |
| 6 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:1155 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3 | 742,4 |
| 7 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3802 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21 | 1 046,0 |
| 8 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3804 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7 | 1 026,1 |
| 9 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3805 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 5-5А | 2 309,7 |
| 10 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:3806 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 8-9 | 1 218,9 |
| 11 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4037 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11 | 316,4 |
| 12 | Здание | Нежилое | 77:03:0003013:4038 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12 | 84,2 |
| Итого по зданию | | | | | 11 688,7 |
| 13 | Земельный участок | ЗНП / для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения | 77:03:0003013:18 | г. Москва, пер. Мажоров, д. 14 | 13 616,0 |

4. Состояние территории на которой расположены объекты оценки:

Территория огорожена забором, вход /выезд на территорию осуществляется с пер. Мажоров, г. Москвы.

На территории отсутствует растительность.

5. Ближайшее окружение представлено объектами жилого и коммерческого назначения.

6. Здания находятся в хорошем состоянии, в ходе осмотра не было обнаружено внешних дефектов объектов оценки, доступ в большую часть помещений в зданиях - объектах оценки отсутствовал.

Помещения находятся в среднем состоянии, требуется обновление отделки.

7. В зданиях обеспечены центральными коммуникациями (теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация).

Заказчик

 / Писароглов А.Д.

Исполнитель

 [Кузьмина М.С.]



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

1-8 Криволинейной проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125093
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, <http://www.mos.ru/dgi>
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031670/770301001

26.10.2020 № ДГИ-ЭГР-52896/20-1

на № _____ от _____

Конкурсному управляющему
ЗАО «Контакт-М»

А.Д. Писароглову

elmordvino@icloud.com

О предоставлении информации

Уважаемый Алексей Дмитриевич!

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) рассмотрел Ваше обращение от 14.10.2020 № 2208007, поступившее на официальный сервер Правительства Москвы, и сообщает.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» государственная кадастровая оценка проводится в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет и не реже чем раз в пять лет.

Таким образом, до утверждения новых результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, размер годовой арендной платы на 2020 год, а также на 2021 год сохраняется на уровне 2019 года и по договору аренды от 31.01.2005 № М-03-024056 составляет 2 659 903,30 руб.

В случае внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости в части количественных и (или) качественных характеристик земельных участков, кадастровая стоимость подлежит актуализации с дальнейшим пересчетом арендной платы по договорам аренды на земельные участки.

Актуальные банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на Официальном сайте Мэра Москвы: <https://www.mos.ru/dgi/documents/obraztsey-dokumentov/view/180745220>.

Одновременно сообщаем, что детализированную информацию о начислениях и платежах по финансово-лицевым счетам в электронном виде можно получить на официальном портале Мэра и Правительства Москвы <https://www.mos.ru/dgi/> в разделе «Услуги – Сервис сверки финансово-лицевых счетов».

Для получения сведений в запросе указывается либо выбирается номер финансово-лицевого счета договора аренды на земельные участки и нежилые помещения, либо договора купли-продажи на земельные участки и нежилые помещения.

Детализация сведений по выбранному финансово-лицевому счету предоставляется по запросу арендатора или собственника на Портале в режиме реального времени.

При переходе к разделу «Детализация счета» в сервисе сверки финансово-лицевых счетов можно ознакомиться с информацией о ставке годовой арендной платы на текущий год, о расчетном периоде, о сроке внесения платежа.

При переходе к разделу «Баланс по субсчетам – Платежное поручение» в сервисе

сверки финансово-лицевых счетов можно распечатать платежное поручение для выбранного субсчета, например, арендная плата или пени.

Расчет задолженности по финансово-лицевому счету № М-03-024056-001 с детализацией начислений арендных платежей и пени, а также поступлений денежных средств прилагается.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель начальника
Управления экономики
Департамента городского
имущества города Москвы



Е.В. Торьяник

Скворцова А.А.

РАСЧЕТ

суммы задолженности по арендной плате и пени по договору аренды № М-03-02-056 от 31.01.2005 (Ф.И.С. № М-03-02-056-001) за период с 01.02.2005 по 19.10.2020 по состоянию на 19.10.2020

Арендатор (ИНН): **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОНТАКТ-М" (7719263940)**
 Адрес объекта: **Мажора перулак, вл. 14**
 Кадастровый номер: **77:03:0003013:18**
 Площадь земельного участка/доля, кв.м: **13616/13616**

| Ставка арендной платы | | |
|-----------------------|--------|-----------------|
| Сумма | Валюта | Дата подписания |
| 1 037 604,56 | Рубль | 01.02.2005 |
| 1 141 365,01 | Рубль | 01.01.2007 |
| 1 255 501,51 | Рубль | 01.01.2008 |
| 1 381 051,67 | Рубль | 01.01.2009 |
| 1 519 156,83 | Рубль | 01.01.2010 |
| 1 671 072,51 | Рубль | 01.01.2011 |
| 1 838 179,77 | Рубль | 01.01.2012 |
| 2 815 142,04 | Рубль | 01.01.2013 |
| 2 983 168,25 | Рубль | 01.01.2014 |
| 3 307 101,06 | Рубль | 01.01.2015 |
| 1 812 135,00 | Рубль | 18.08.2015 |
| 3 196 658,28 | Рубль | 03.07.2017 |
| 2 659 903,30 | Рубль | 01.01.2019 |

| Ставка пени (в день) | |
|----------------------|-----------------|
| Ставка | Дата подписания |
| 0,2% | 31.01.2005 |

| Срок платежа | |
|------------------------------------|-----------------|
| Срок оплаты | Дата подписания |
| 5 день текущего периода | 31.01.2005 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2006 |

19.10.20 18:07:29 Договор № М-03-02-056 от 31.01.2005

(расчет с 01.02.2005 по 19.10.2020)

Стр. 1 из 11

Распечатал: Смирнов А.А.

| Срок платежа | | |
|------------------------------------|-------------|-----------------|
| Срок оплаты | Дата начала | Дата подписания |
| 5 день текущего периода | 01.04.2006 | 01.01.2006 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2007 | 01.01.2007 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2007 | 01.01.2007 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2008 | 01.01.2008 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2008 | 01.01.2008 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2009 | 01.01.2009 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2009 | 01.01.2009 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2010 | 01.01.2010 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2010 | 01.01.2010 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2011 | 01.01.2011 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2011 | 01.01.2011 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2012 | 01.01.2012 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2012 | 01.01.2012 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2013 | 01.01.2013 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2013 | 01.01.2013 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2014 | 01.01.2014 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2014 | 01.01.2014 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2015 | 01.01.2015 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2015 | 01.01.2015 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2017 | 01.01.2017 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2017 | 01.01.2017 |
| 31 день последнего месяца квартала | 01.01.2019 | 01.01.2019 |
| 5 день текущего периода | 01.04.2019 | 01.01.2019 |
| 42 день текущего периода | 01.04.2020 | 21.04.2020 |
| 5 день текущего периода | 01.07.2020 | 21.04.2020 |

19.10.20 18:07:29 Деловая № М-01-024956 от 31.01.2015

(номер с 01.02.2015 по 19.10.2020)

Стр. 2 из 11

Рассчитчик Стропуони А.А.

| Срок платежа | |
|--------------|-----------------|
| Срок оплаты | Дата подписания |

| Недоплата по АП на начало периода | | 0,00 руб. | | Недоплата по пенни на начало периода | | 0,00 руб. | |
|-----------------------------------|--|----------------|---------------|--------------------------------------|--------------|----------------------------------|--------------------------|
| Период оплаты | Арендная плата (руб.) | Срок оплаты | По расчету от | № пл. поруч. дата | Дата платежа | Оплаченная арендная плата (руб.) | Начисленные пенни (руб.) |
| 4 кв. 2012 г. | | | | | | | |
| Итого недоплата: | | 459 544,95 | | | | | 0,00 |
| Итого недоплата: | | 459 544,95 | | | | | |
| Итого недоплата: | | | | | | | 82 718,09 |
| Итого недоплата: | | | | | | | 82 718,09 |
| 2 кв. 2013 г. | АП: 703 785,51 | 01.04.2013 | | 218 10.06.2013 | 10.06.2013 | АП: 459 554,94 | 312 987,48 |
| | Операция начисления по арендной плате за 01.01.2013 - 31.03.2013 | | | | | | |
| | АП: 703 785,51 | 05.04.2013 | | | | | |
| | Операция начисления по арендной плате за 01.04.2013 - 30.06.2013 | | | | | | |
| Недоплата по кварталу: | | АП: 948 016,08 | | | | | |
| Итого недоплата: | | 1 407 561,03 | | | | | 395 705,57 |
| 3 кв. 2013 г. | АП: 703 785,51 | 05.07.2013 | | | | | 381 449,91 |
| | Операция начисления по арендной плате за 01.07.2013 - 30.09.2013 | | | | | | |
| | АП: 703 785,51 | | | | | | |
| | Операция начисления по арендной плате за 01.07.2013 по 05.07.2013 по 0,20% = 1 407 561,03 * 5 * 0,20 / 100 = 14 075,61 | | | | | | |
| | Операция начисления по арендной плате за 06.07.2013 по 30.09.2013 по 0,20% = 2 111 346,54 * 87 * 0,20 / 100 = 367 374,30 | | | | | | |
| Итого недоплата: | | 2 111 346,54 | | | | | 777 155,48 |

| Период оплаты | Арендная плата (руб.) | Срок оплаты | По расчету от | № пл. поруч. дата | Дата платежа | Оплаченная аренда плата (руб.) | Назначение пени (руб.) | Оплачено пени (руб.) |
|---|--|-------------|---------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---|----------------------|
| 4 кв. 2013 г. Недоплата по кварталу: | АП: 703 785,51 Операции начисления по арендной плате за 01.10.2013 - 31.12.2013 АП: 703 785,51 | 07.10.2013 | | 01.10.2013 - 31.12.2013 | | | | 508 131,30 |
| Итого недоплата: | 2 815 132,05 | | | | | | Недоплата пени: Расчет Пени: с 01.10.2013 по 07.10.2013 по 0,20% = 2 111 346,54 * 7 * 0,20 / 100 = 29 558,85 Расчет Пени: с 08.10.2013 по 31.12.2013 по 0,20% = 2 815 132,05 * 85 * 0,20 / 100 = 478 572,45 | 1 285 286,78 |
| 1 кв. 2014 г. Недоплата по кварталу: | АП: 703 785,51 Операции начисления по арендной плате за 01.01.2014 - 31.03.2014 АП: 42 406,55 Операции доначисления по арендной плате за 01.01.2014 - 31.03.2014 АП: 745 792,06 | 31.03.2014 | | 01.01.2014 - 31.03.2014 | | | | 506 723,77 |
| Итого недоплата: | 3 560 924,11 | | | | | | Недоплата пени: Расчет Пени: с 01.01.2014 по 31.03.2014 по 0,20% = 2 815 132,05 * 90 * 0,20 / 100 = 506 723,77 | 1 792 010,55 |
| 2 кв. 2014 г. Недоплата по кварталу: | АП: 745 792,06 Операции начисления по арендной плате за 01.04.2014 - 30.06.2014 АП: 128 084,2014 Операции начисления по арендной плате за 01.04.2014 по 0,20% = 5 560 924,11 * 7 * 0,20 / 100 = 49 852,04 Расчет Пени: с 08.04.2014 по 09.04.2014 по 0,20% = 4 306 716,17 * 2 * 0,20 / 100 = 17 226,80 | 07.04.2014 | | 127 08.04.2014 128 08.04.2014 | 09.04.2014 09.04.2014 | АП: 4 306 716,17 | | 67 079,80 |
| Итого недоплата: | 0,00 | | | | | | Недоплата пени: Расчет Пени: с 01.04.2014 по 07.04.2014 по 0,20% = 5 560 924,11 * 7 * 0,20 / 100 = 49 852,04 Расчет Пени: с 08.04.2014 по 09.04.2014 по 0,20% = 4 306 716,17 * 2 * 0,20 / 100 = 17 226,80 | 1 669 985,54 |
| 3 кв. 2014 г. Недоплата по кварталу: | АП: 745 792,06 Операции начисления по арендной плате за 01.07.2014 - 30.09.2014 АП: 745 792,06 | 07.07.2014 | | 01.07.2014 - 30.09.2014 | | | | 126 784,65 |
| Итого недоплата: | 745 792,06 | | | | | | Недоплата пени: Расчет Пени: с 08.07.2014 по 30.09.2014 по 0,20% = 745 792,06 * 85 * 0,20 / 100 = 126 784,65 | 315 889,46 |
| 4 кв. 2014 г. Недоплата по кварталу: | АП: 745 792,07 Операции начисления по арендной плате за 01.10.2014 - 31.12.2014 | 06.10.2014 | | 01.10.2014 - 31.12.2014 | | | | 265 501,97 |
| Итого недоплата: | 1 285 286,78 | | | | | | Недоплата пени: Расчет Пени: с 01.02.2015 по 19.10.2020 | 265 501,97 |

19.10.20 18:07:29

Договор № М-01-02/016 от 31.01.2015

Счет с 01.02.2015 по 19.10.2020

Счет с 01.02.2015 по 19.10.2020

Счет с 01.02.2015 по 19.10.2020

Счет с 01.02.2015 по 19.10.2020

Счет с 01.02.2015 по 19.10.2020

Счет с 01.02.2015 по 19.10.2020

| Период оплаты | Арендная плата (руб.) | Срок оплаты | По расчету от | № пл. поруч. дата | Дата платежа | Оплаченная арендная плата (руб.) | Назначение пени (руб.) | Оплачено пени (руб.) |
|------------------------|--|-------------|---------------|--|--------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Недоплата по кварталу: | АП: 745 792,07 | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 1 491 584,13 | | | | | | Недоплата пени: 581 391,43 | |
| 1 кв. 2015 г. | АП: 826 775,27 | 31.03.2015 | | 328 06.03.2015 | 10.03.2015 | АП: 745 792,07 | 168 549,00 | |
| | Операции начисления по арендной плате за 01.01.2015 - 31.03.2015 | | | | | | | |
| | АП: -373 741,52 | 31.03.2015 | | 304 13.02.2015 | 13.02.2015 | АП: 745 792,07 | | |
| | Операции сторно по арендной плате | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 453 033,74 | | | | | | Недоплата пени: 749 940,43 | |
| 2 кв. 2015 г. | АП: 826 775,27 | 06.04.2015 | | | | | 159 467,87 | |
| | Операции начисления по арендной плате за 01.04.2015 - 30.06.2015 | | | | | | | |
| | АП: -373 741,52 | 06.04.2015 | | | | | | |
| | Операции сторно по арендной плате | | | | | | | |
| | АП: 453 033,75 | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 906 067,49 | | | | | | Недоплата пени: 909 408,30 | |
| 3 кв. 2015 г. | АП: 826 775,27 | 06.07.2015 | | 544 15.07.2015 | 15.07.2015 | АП: 1 653 550,53 | 35 336,63 | |
| | Операции начисления по арендной плате за 01.07.2015 - 30.09.2015 | | | | | | | |
| | АП: -373 741,52 | 06.07.2015 | | | | | | |
| | Операции сторно по арендной плате | | | | | | | |
| | | | | 545 15.07.2015 | 15.07.2015 | | | 869 087,37 |
| | | | | Расчет Пени: с 01.07.2015 по 06.07.2015 по 0,20% - 906 067,49 * 6 * 0,20 / 100 = 10 872,81 | | | | |
| | | | | Расчет Пени: с 07.07.2015 по 15.07.2015 по 0,20% - 1 359 101,24 * 9 * 0,20 / 100 = 24 463,82 | | | | |
| Итого недоплата: | 294 449,29 | | | | | | Недоплата пени: 75 657,56 | |

19.10.2018 09:29

Договор № М-01-02/016 от 31.01.2015

(расчет с 01.02.2015 по 19.10.2020)

Стр. 5 из 11

Расчетчик: Стройком А.А.

| Период оплаты | Арендная плата (руб.) | Срок оплаты | По расчету от | № пл. поруч. дата | Дата платежа | Оплаченная арендная плата (руб.) | Начисленные пени (руб.) | Оплачено пени (руб.) |
|---|--|-------------|---------------|-------------------|--------------|---|-------------------------|----------------------|
| 4 кв. 2015 г. Недоплата по кварталу: | АП: 453 033,75 Операции начисления по арендной плате за 01.10.2015 - 31.12.2015 АП: 453 033,75 | 05.10.2015 | | | | | | 27 593,70 |
| Итого недоплата: | 158 584,46 | | | | | Расчет Пенн: с 06.10.2015 по 31.12.2015 по 0,20% = 158 584,46 * 87 * 0,20 / 100 = 27 593,70 | | 103 251,26 |
| 1 кв. 2016 г. Недоплата по кварталу: | АП: 453 033,75 Операции начисления по арендной плате за 01.01.2016 - 31.03.2016 АП: 453 033,75 | 11.01.2016 | | | | | | 301 347,77 |
| Итого недоплата: | 611 618,21 | | | | | Расчет Пенн: с 01.01.2016 по 11.01.2016 по 0,20% = 158 584,46 * 11 * 0,20 / 100 = 3 488,86 Расчет Пенн: с 12.01.2016 по 31.03.2016 по 0,20% = 611 618,21 * 80 * 0,20 / 100 = 97 858,91 | | 204 599,03 |
| 2 кв. 2016 г. Недоплата по кварталу: | АП: 453 033,75 Операции начисления по арендной плате за 01.04.2016 - 30.06.2016 АП: 294 449,29 | 05.04.2016 | | | | | | 162 584,13 |
| Итого недоплата: | 906 067,50 | | | | | Расчет Пенн: с 01.04.2016 по 05.04.2016 по 0,20% = 611 618,21 * 5 * 0,20 / 100 = 6 116,18 Расчет Пенн: с 06.04.2016 по 07.04.2016 по 0,20% = 1 064 651,96 * 2 * 0,20 / 100 = 4 258,61 Расчет Пенн: с 08.04.2016 по 30.06.2016 по 0,20% = 906 067,50 * 84 * 0,20 / 100 = 152 219,34 | | 367 193,16 |
| 3 кв. 2016 г. Недоплата по кварталу: | АП: 453 033,75 Операции начисления по арендной плате за 01.07.2016 - 30.09.2016 АП: 151 011,25 | 05.07.2016 | | | | | | 232 255,31 |
| Итого недоплата: | 1 057 078,75 | | | | | Расчет Пенн: с 01.07.2016 по 05.07.2016 по 0,20% = 906 067,50 * 5 * 0,20 / 100 = 9 060,68 Расчет Пенн: с 06.07.2016 по 02.09.2016 по 0,20% = 1 359 101,25 * 59 * 0,20 / 100 = 160 373,95 Расчет Пенн: с 03.09.2016 по 14.09.2016 по 0,20% = 1 208 090,00 * 12 * 0,20 / 100 = 28 994,16 Расчет Пенн: с 15.09.2016 по 30.09.2016 по 0,20% = 1 057 078,75 * 16 * 0,20 / 100 = 33 826,52 | | 599 448,47 |

19.10.20 18:07:29

Договор № М-01-02/016 от 31.01.2015

(расчет с 01.02.2016 по 19.10.2020)

Стр. 6 из 11

Расчетчик: Своярцов А.А.

| Период оплаты | Арендная плата (руб.) | Срок оплаты | По расчету от | № пл. поруч. дата | Дата платежа | Оплаченная аренда плата (руб.) | Начисленные пени (руб.) | Оплачено пени (руб.) | |
|------------------------|---|-------------|---------------|--|--------------|--------------------------------|--|---|---|
| 4 кв. 2016 г. | АП: 453 033,75 | 05.10.2016 | | 555 30.12.2016 | 30.12.2016 | АП: 1 057 078,75 | 271 216,21 | | |
| | Операции начисления по арендной плате за 01.10.2016 - 31.12.2016 | | | | | | | | |
| | | | | 556 30.12.2016 | 30.12.2016 | | | | |
| | | | | Расчет Пени: с 01.10.2016 по 05.10.2016 по 0,20% = 1 057 078,75 * 5 * 0,20 / 100 = 10 570,79 | | | | | |
| | | | | Расчет Пени: с 06.10.2016 по 30.12.2016 по 0,20% = 1 510 112,50 * 86 * 0,20 / 100 = 259 739,35 | | | | | |
| | | | | Расчет Пени: с 31.12.2016 по 31.12.2016 по 0,20% = 453 033,75 * 1 * 0,20 / 100 = 906,07 | | | | 427 570,52 | |
| Итого недоплата: | | | | | | 453 033,75 | Недоплата пени: | 443 094,16 | |
| 1 кв. 2017 г. | АП: 453 033,75 | 31.03.2017 | 01.01.2015 | | | | 81 546,08 | | |
| | Начисление АП за 01.01.2017 - 31.03.2017 (документ-основание от 18.08.2015) | | | | | | | | |
| | АП: 346 130,82 | 05.07.2017 | 01.01.2017 | | | | | | |
| | Начисление АП за 01.01.2017 - 31.03.2017 (документ-основание от 03.07.2017) | | | | | | | | |
| Недоплата по кварталу: | АП: 799 164,57 | | | | | | | | |
| Итого недоплата: | | | | | | 1 252 198,32 | Недоплата пени: | 524 640,24 | |
| 2 кв. 2017 г. | АП: 453 033,75 | 05.04.2017 | 01.01.2015 | | | | 242 826,10 | | |
| | Начисление АП за 01.04.2017 - 30.06.2017 (документ-основание от 18.08.2015) | | | | | | | | |
| | АП: 346 130,82 | 05.07.2017 | 01.01.2017 | | | | | | |
| | Начисление АП за 01.04.2017 - 30.06.2017 (документ-основание от 03.07.2017) | | | | | | | | |
| Недоплата по кварталу: | АП: 799 164,57 | | | | | | | | |
| Итого недоплата: | | | | | | 2 051 362,89 | Недоплата пени: | 767 466,34 | |
| 3 кв. 2017 г. | АП: 453 033,75 | 05.07.2017 | 01.01.2015 | | | | 509 582,79 | | |
| | Начисление АП за 01.07.2017 - 30.09.2017 (документ-основание от 18.08.2015) | | | | | | | | |
| | АП: 346 130,82 | 05.07.2017 | 01.01.2017 | | | | | | |
| | Начисление АП за 01.07.2017 - 30.09.2017 (документ-основание от 03.07.2017) | | | | | | | | |
| Недоплата по кварталу: | АП: 799 164,57 | | | | | | | | |
| Итого недоплата: | | | | | | 2 850 527,46 | Недоплата пени: | 1 359 101,25 * 5 * 0,20 / 100 = 13 591,01 | |
| 19.10.2018 09:29 | Документ № М-01-02/016 от 31.01.2018 | | | | | | Расчет Пени: с 06.07.2017 по 30.09.2017 по 0,20% = 2 850 527,46 * 87 * 0,20 / 100 = 495 991,78 | | Расчет Пени: с 01.02.2018 по 19.10.2018 |

Стр. 7 из 11

Рассчитано: Стройком А.А.

| Период оплаты | Арендная плата (руб.) | Срок оплаты | По расчету от | № пл. поруч. дата | Дата платежа | Оплаченная арендная плата (руб.) | Начисленные пени (руб.) | Оплачено пени (руб.) |
|------------------------|---|-------------|---|-------------------|--------------|----------------------------------|--|----------------------|
| Итого недоплата: | 2 850 527,46 | | | | | | Недоплата пени: | 1 277 049,13 |
| 4 кв. 2017 г. | АП: 799 164,57 | 05.10.2017 | 01.01.2017 | | | | | 663 551,68 |
| Недоплата по кварталу: | Начисление АП за 01.10.2017 - 31.12.2017 (документ-основание от 03.07.2017) АП: 799 164,57 | | | | | | Расчет Пени: с 01.10.2017 по 05.10.2017 по 0,20% = 2 850 527,46 * 5 * 0,20 / 100 = 28 505,27 Расчет Пени: с 06.10.2017 по 31.12.2017 по 0,20% = 3 649 692,03 * 87 * 0,20 / 100 = 635 046,41 | |
| Итого недоплата: | 3 649 692,03 | | | | | | Недоплата пени: | 1 940 600,81 |
| 1 кв. 2018 г. | АП: 799 164,57 | 09.01.2018 | 01.01.2017 | | | | | 786 409,23 |
| Недоплата по кварталу: | Начисление АП за 01.01.2018 - 31.03.2018 (документ-основание от 03.07.2017) АП: 799 164,57 | | | | | | Расчет Пени: с 01.01.2018 по 09.01.2018 по 0,20% = 3 649 692,03 * 9 * 0,20 / 100 = 65 694,46 Расчет Пени: с 10.01.2018 по 31.03.2018 по 0,20% = 4 448 856,60 * 81 * 0,20 / 100 = 729 714,77 | |
| Итого недоплата: | 4 448 856,60 | | | | | | Недоплата пени: | 2 727 010,04 |
| 2 кв. 2018 г. | АП: 799 164,57 | 05.04.2018 | 01.01.2017 | | | | | |
| Недоплата по кварталу: | Начисление АП за 01.04.2018 - 30.06.2018 (документ-основание от 03.07.2017) Суд.реш. - 5 248 021,17 АП: 799 164,57 | | 30.06.2018 Судебное решение № А-40-57346/19 от 13.06.2019 | | | | 947 148,21 Суд.реш. - 3 674 158,25 | |
| Итого недоплата: | 0,00 | | | | | | Недоплата пени: | 0,00 |
| 3 кв. 2018 г. | АП: 799 164,57 | 05.07.2018 | 01.01.2017 | | | | | 139 054,64 |
| Недоплата по кварталу: | Начисление АП за 01.07.2018 - 30.09.2018 (документ-основание от 03.07.2017) АП: 799 164,57 | | | | | | Расчет Пени: с 06.07.2018 по 30.09.2018 по 0,20% = 799 164,57 * 87 * 0,20 / 100 = 139 054,64 | |

19.10.20 18:07:29

Договор № М-01-02/016 от 31.01.2015

(расчет с 01.02.2015 по 19.10.2020)

Стр. 8 из 11

Расчетчик: Свояшова А.А.

| Период оплаты | Арендная плата (руб.) | Срок оплаты | По расчету от | № пл. поруч. дата | Дата платежа | Оплаченная арендная плата (руб.) | Начисленные пени (руб.) | Оплачено пени (руб.) |
|-------------------------|---|-------------------------|---------------|-------------------|--------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Итого недоплата: | 799 164,57 | | | | | | Недоплата пени: 139 054,64 | 139 054,64 |
| 4 кв. 2018 г. | АП: 799 164,57 | 05.10.2018 - 01.01.2019 | 01.01.2017 | | | | | 286 100,92 |
| Недоплата по кварталу: | Начисление АП за 01.10.2018 - 31.12.2018 (документ-основание от 03.07.2017) АП: 799 164,57 | | | | | | | |
| | Расчет Пени: с 01.10.2018 по 05.10.2018 по 0,20% = 799 164,57 * 5 * 0,20 / 100 = 7 991,65 Расчет Пени: с 06.10.2018 по 31.12.2018 по 0,20% = 1 598 329,14 * 87 * 0,20 / 100 = 278 109,27 | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 1 598 329,14 | | | | | | Недоплата пени: 425 155,56 | 425 155,56 |
| 1 кв. 2019 г. | АП: 664 975,83 | 01.04.2019 - 01.01.2019 | 01.01.2019 | | | | | 287 699,25 |
| Недоплата по кварталу: | Начисление АП за 01.01.2019 - 31.03.2019 (документ-основание от 01.01.2019) АП: 664 975,83 | | | | | | | |
| | Расчет Пени: с 01.01.2019 по 31.03.2019 по 0,20% = 1 598 329,14 * 90 * 0,20 / 100 = 287 699,25 | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 2 263 304,97 | | | | | | Недоплата пени: 712 854,81 | 712 854,81 |
| 2 кв. 2019 г. | АП: 664 975,83 | 05.04.2019 - 30.06.2019 | 01.01.2019 | | | | | 524 967,40 |
| Недоплата по кварталу: | Начисление АП за 01.04.2019 - 30.06.2019 (документ-основание от 01.01.2019) АП: 664 975,83 | | | | | | | |
| | Расчет Пени: с 01.04.2019 по 01.04.2019 по 0,20% = 1 598 329,14 * 1 * 0,20 / 100 = 3 196,66 Расчет Пени: с 02.04.2019 по 05.04.2019 по 0,20% = 2 263 304,97 * 4 * 0,20 / 100 = 18 106,44 Расчет Пени: с 06.04.2019 по 30.06.2019 по 0,20% = 2 928 280,80 * 86 * 0,20 / 100 = 503 664,30 | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 2 928 280,80 | | | | | | Недоплата пени: 1 237 822,21 | 1 237 822,21 |
| 3 кв. 2019 г. | АП: 664 975,83 | 05.07.2019 - 01.01.2019 | 01.01.2019 | | | | | 654 509,46 |
| Недоплата по кварталу: | Начисление АП за 01.07.2019 - 30.09.2019 (документ-основание от 01.01.2019) АП: 664 975,83 | | | | | | | |
| | Расчет Пени: с 01.07.2019 по 05.07.2019 по 0,20% = 2 928 280,80 * 5 * 0,20 / 100 = 29 282,81 Расчет Пени: с 06.07.2019 по 30.09.2019 по 0,20% = 3 393 256,63 * 87 * 0,20 / 100 = 625 226,65 | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 3 593 256,63 | | | | | | Недоплата пени: 1 892 331,67 | 1 892 331,67 |

19.10.20 18:07:29

Договор № М-01-02/016 от 31.01.2015

(расчет с 01.02.2015 по 19.10.2020)

Стр. 9 из 11

Расчетчик: Свояшова А.А.

| Период оплаты | Арендная плата (руб.) | Срок оплаты | По расчету от | № пл. поруч. дата | Дата платежа | Оплаченная арендная плата (руб.) | Начисленные пени (руб.) | Оплачено пени (руб.) |
|---|---|-------------|---------------|-------------------|--------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|
| 4 кв. 2019 г. Недоплата по кварталу: | АП: 664 975,81 Начисление АП за 01.10.2019 - 31.12.2019 (документ-основание от 01.01.2019) АП: 664 975,81 | 07.10.2019 | 01.01.2019 | | | | | 774 205,10 |
| | Расчет Пени: $с\ 01.10.2019\ по\ 07.10.2019\ по\ 0,20\% = 3\ 583\ 256,63 * 7 * 0,20 / 100 = 50\ 305,59$ Расчет Пени: $с\ 08.10.2019\ по\ 31.12.2019\ по\ 0,20\% = 4\ 258\ 232,44 * 85 * 0,20 / 100 = 723\ 899,51$ | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 4 258 232,44 | | | | | | Недоплата пени: | 2 666 536,77 |
| 1 кв. 2020 г. Недоплата по кварталу: | АП: 664 975,83 Начисление АП за 01.01.2020 - 31.03.2020 (документ-основание от 01.01.2019) АП: 664 975,83 | 09.01.2020 | 01.01.2019 | | | | | 884 054,34 |
| | Расчет Пени: $с\ 01.01.2020\ по\ 09.01.2020\ по\ 0,20\% = 4\ 258\ 232,44 * 9 * 0,20 / 100 = 76\ 648,18$ Расчет Пени: $с\ 10.01.2020\ по\ 31.03.2020\ по\ 0,20\% = 4\ 923\ 208,27 * 82 * 0,20 / 100 = 807\ 406,16$ | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 4 923 208,27 | | | | | | Недоплата пени: | 3 550 591,11 |
| 2 кв. 2020 г. Недоплата по кварталу: | АП: 664 975,83 Начисление АП за 01.04.2020 - 30.06.2020 (документ-основание от 01.01.2019) АП: 664 975,83 | 12.05.2020 | 01.01.2019 | | | | | 961 191,53 |
| | Расчет Пени: $с\ 01.04.2020\ по\ 12.05.2020\ по\ 0,20\% = 4\ 923\ 208,27 * 42 * 0,20 / 100 = 413\ 549,49$ Расчет Пени: $с\ 13.05.2020\ по\ 30.06.2020\ по\ 0,20\% = 5\ 588\ 184,10 * 49 * 0,20 / 100 = 547\ 642,04$ | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 5 588 184,10 | | | | | | Недоплата пени: | 4 511 782,64 |
| 3 кв. 2020 г. Недоплата по кварталу: | АП: 664 975,83 Начисление АП за 01.07.2020 - 30.09.2020 (документ-основание от 01.01.2019) АП: 664 975,83 | 06.07.2020 | 01.01.2019 | | | | | 1 142 601,72 |
| | Расчет Пени: $с\ 01.07.2020\ по\ 06.07.2020\ по\ 0,20\% = 5\ 588\ 184,10 * 6 * 0,20 / 100 = 67\ 058,21$ Расчет Пени: $с\ 07.07.2020\ по\ 30.09.2020\ по\ 0,20\% = 6\ 253\ 159,93 * 86 * 0,20 / 100 = 1\ 075\ 543,51$ | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 6 253 159,93 | | | | | | Недоплата пени: | 5 654 384,36 |

19.10.20 18:07:29 Девотор № М-01-02/016 от 31.01.2015 (расчет с 01.02.2015 по 19.10.2020) Стр. 10 из 11 Расчетчик: Своярцов А.А.

| Период оплаты | Арендная плата (руб.) | Срок оплаты | По расчету от | № пл. поруч. дата | Дата платежа | Оплаченная аренда плата (руб.) | Назначение пени (руб.) | Оплачено пени (руб.) |
|------------------------|---|-------------|---------------|-------------------|---------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|
| 4 кв. 2020 г. | АП: 664 975,81 | 05.10.2020 | 01.01.2019 | | | | | |
| Недоплата по кварталу: | Начисление АП за 01.10.2020 - 31.12.2020 (документ-основание от 01.01.2019) АП: 664 975,81 | | | | | | | |
| Итого недоплата: | 6 918 135,74 | | | | | | | 5 910 623,76 |
| | | | | Итого АП: | 21 595 248,40 | Оплачено АП: | | 9 429 001,49 |

Итого на 19.10.2020 Недоплата (АП): 6 918 135,74 руб.

Текущее saldo по АП (недоплата): 6 918 135,74 руб.

Итого на 19.10.2020 Недоплата (пени): 5 910 623,76 руб.

Общая сумма задолженности: 12 828 759,50 руб.

Судебные решения:

| Период | Дата и номер суд. решения | Высказано АП (руб.) | Высказано пени (руб.) | № пл. поруч. дата | Дата платежа | Оплачено АП (руб.) | Оплачено пени (руб.) |
|------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|--------------|--------------------|----------------------|
| 4 кв. 2016 г. | | -1 876 965,48 | 575 139,65 | | | | |
| 2 кв. 2018 г. | № А-40-57346/19 от 13.06.2019 | 5 248 021,17 | 3 674 158,25 | | | | |
| Итого начислено: | | 3 371 055,69 | 4 249 297,90 | Итого оплачено: | | 0,00 | 0,00 |

Итого на 19.10.2020

Недоплата (АП):

3 371 055,69 руб.

Недоплата (пени):

4 249 297,90 руб.

Общая сумма задолженности по судебным решениям: 7 620 353,59 руб.

Общий итог на 19.10.2020

Итоговая задолженность (АП):

10 289 191,43 руб.

Итоговая задолженность (пени):

10 159 921,66 руб.

ИТОГОВАЯ СУММА ЗАДОЛЖЕННОСТИ 20 449 113,09 руб.

Объекты-аналоги, использованные в рамках сравнительного подхода


<https://www.cian.ru/sale/commercial/237764669/>

Офис (В), 13 188 м²
Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайворонская ул., 4С1 На карте
Текстильщики

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

500 000 000 Р
37 914 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO Gladston
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 451 объект
Показать телефон
Написать сообщение



5 фото

13 188 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Предложение на продажу 26672.

Продается бизнес-центр по адресу: г.Москва, ул. Грайворонская д.4, стр 1-6
. Общая площадь 13 188 кв.м, земельный участок 1,57 га в аренде до 2061 года.
- 1-3 этажа и цокольный этаж в зависимости от строения;
- отопление, водоотведение, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, электричество: единовременная мощность 460 кВт;
- интернет и телефония.
Также важно отметить удобный автомобильный подъезд и большую парковку на 170 мм.

Этажи с 1 по 3.
Без комиссии.
Отзыв о сайте

Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Старт продаж офисных помещений от 265 м². Метро Аэропорт
+7 (495) 172-29-13
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на нашдом.рф/сервисы/каталогновостроек/объект/8159

Написать сообщение

Город: Парк «Первый Московский»
Продажа торговых помещений в ЖК от 32м². Отдаленный вход. Высокий трафик. м. Филатов Луг. Выгодные условия продаж!
+7 (495) 106-43-73


<https://www.cian.ru/sale/commercial/240915761/>

Офис (В), 9 454,9 м²
в административном здании «на ул. Городская, 8»
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Городская ул., 8 На карте
Тулская - 8 мин. пешком

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

450 000 293 Р
47 595 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO Ardera
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Еще 379 объектов
Показать телефон



5 фото

9 454,9 м² Площадь
1 из 7 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Продажа помещения в БЦ Городская 8. Требуется косметический ремонт. Смешанная планировка. Прямой договор с собственником. Весь процесс ведет ваш личный брокер. Поможем в инвестиционной стратегии. Оснастим новой мебелью и реализуем старую.


Онлайн-показ

Бизнес-центр DM Tower
Панорамные виды на воду и город.
Свободные планировки, высокие потолки
4-м. паркинг
+7 (495) 125-02-91
Застройщик «НР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dtmower-вс.ги и на нашдом.рф.

cian.ru/administrativnoe-zdanie-na-ulgorodskaya8-moskva-13557/

Административное здание на ул. Городская, 8

Москва, Городская ул., 8
Тулльская, 15 минут пешком



| | |
|---------------|------------------------------|
| Общая площадь | 9 454,9 м ² |
| Год постройки | 1977 |
| Этажность | 7 этажей |
| Парковка | |
| Стоимость | 47 594 руб за м ² |

[Офисы](#)

Хотите стать официальным представителем?

[Отправить заявку](#)

Вход
Общий с улицы

Парковка
Наземная

Про административное здание
Бизнес Центр на ул. Городская, 8 находится по адресу Москва, Городская улица, 8, расположен недалеко от метро «Тулльская».
Здание площадью 9 455 м², 1977 года постройки, имеет 7 этажей.
На территории есть парковка - наземная.
[Отзыв о сайте](#) кой недвижимости ЦИАН 1 предложение о продаже помещений в БЦ на ул. Городская, 8.

rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lut/p/z1/pVBNc4lwEP01FWcDKOotRcd2bLV-YYLE2IGcAwMem0_7...

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Кадастровый номер: | 77:05:0001006:34 |
| Статус объекта: | Ранее учтенный |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 01.01.2007 |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование: | Для объектов общественно-делового значения |
| Площадь: | 3875 |
| Единица измерения (код): | Квадратный метр |
| Кадастровая стоимость: | 28969070 |
| Дата определения стоимости: | 01.01.2018 |
| Дата внесения стоимости: | 09.01.2019 |
| Адрес (местоположение): | г. Москва, ул. Городская, вл. 8 |
| Дата обновления информации: | 09.01.2019 |
| Форма собственности: | |

Права и ограничения

| Право | Ограничение |
|-------|---|
| | № 77-01/05-51/2003-374 от 22.05.2003 (Аренда) |

информация по объектам недвижимости в режиме online

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

Офис (В), 15 006,1 м²
 в бизнес-парке «СОЦИУМ-СОКОЛ (80кб6)»
 Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 80кб6 На карте
 Сокол

«БИЗНЕС-ИПОТЕКА»
 ОТ 7,9%
 ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

750 000 000 ₽
 49 980 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO Gladston
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 451 объект
 Показать телефон
 Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
 Продажа офисов от 60 до 335 м².
 Завершение строительства в 2020 г.
 Престиж и комфорт
 +7 (495) 135-04-01
 Застройщик ООО «Сушевский Вал». Проектная декларация на сайте nshd.com.ru

PRO Gladston
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 451 объект
 Показать телефон
 Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
 Продажа офисов от 60 до 335 м².
 Завершение строительства в 2020 г.
 Престиж и комфорт
 +7 (495) 135-04-01
 Застройщик ООО «Сушевский Вал». Проектная декларация на сайте nshd.com.ru

15 006,1 м² Площадь
 1 из 14 Этаж
 Свободно Помещение
 В Класс

Предложение на продажу 14334.

Продажа бизнес - центра.
 Объект располагается в Северном Административном округе г. Москвы, на одной из основных транспортных развязок в месте слияния Ленинградского и Волоколамского шоссе. Ближайшая станция метрополитена - Сокол (пешеходная доступность 7 минут). Размещение в первой линии домов по ул. Балтийская обеспечивает удобную транспортную доступность.

Общая площадь - 15006,1 кв.м. 14 этажей. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями, согласно СНиП. Передаваемая при продаже здания электрическая мощность - 1 МВт. Трансформаторная мощность 2 МВт (в здании 2 трансформаторные ячейки по 1000 Кв. Инженерные сети и коммуникации обслуживаются эксплуатационной компанией. Обременения в виде долгосрочных договоров аренды, отсутствуют. Офисы компаний-арендаторов размещаются в здании на основании краткосрочных договоров аренды. На двух первых этажах расположен фитнес-клуб "Зебра". Земельный участок в аренде до 2027 г. Гостевая парковка перед фасадом здания, охраняемая во дворе.

Этажи с 1 по 14.
 Бизнес-парк 80кб6 (СОЦИУМ-СОКОЛ)

| | | | |
|---------------|-------------|-----------------|-------------|
| Год постройки | 1972 | Тип здания | Бизнес-парк |
| Статус | Действующее | Площадь участка | 0,15 га |

Отзыв о сайте

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Разместить объявление ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Бизнес-центр «Подъемная 14»
 Москва, Подъемная улица, 14 [показать на карте](#) Авиамоторная → 20 мин пешком тел.: +7 (495) 287-36-24

Главная Аренда офиса Продажа офиса Фотогалерея Контакты

6.0 рейтинг бизнес-центра

Адрес: Москва, Подъемная улица, 14

Интересует аренда офисов?
 Узнайте о текущих предложениях по телефону отдела аренды бизнес-центра «Подъемная 14»
 +7 (495) 287... [позвонить](#)
 Перебронировать мне

Средняя ставка аренды Сентябрь 2020 г.
 10 680 руб за кв.м в год

Местоположение:
 Округ ЮВАО
 Район Нижегородский
 Метро Авиамоторная
 От метро 20 мин пешком
 Налоговая инспекция № 22

Технические параметры:
 Класс В
 Этажность 10
 Общая площадь 7 150
 Год постройки 1975
 Паркинг Наземный


Инженерные системы:
 Лифты есть
 Вентиляция естественная
 Кондиционирование сплит-системы
 Телекоммуникации интернет/телефония

показать все фото


Продажа офиса 7150 кв.м

300 млн Р 42 000 Р за м² [Добавить в избранное](#)

Москва, Подъемная улица, 14 [показать на карте](#) Авиамоторная → 20 мин пешком



6.0 рейтинг Бизнес-центра



Бизнес-центр «Подъемная 14»

ID: 216927 15.09.2020

Officebook
+7 (495) 255-... [показать](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

[Получите презентацию по этому](#)

Коммерческие условия

Цена за м² 42 000 Р
Налоги С учетом НДС
Цена продажи 300 млн Р

О бизнес-центре

Класс В
Этажность 10
Лифты есть
Общая площадь 7 150 м²
Год постройки 1975
Паркинг Наземный
Вентиляция естественная
Кондиционирование сплит-системы
Телекоммуникации Интернет/телефония
Налоговая инспекция № 22

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.74243314348006.37.707586542724236/19/@6mmb5wv9?text=77%3A004%3A0001014%3A1117&type=5&...

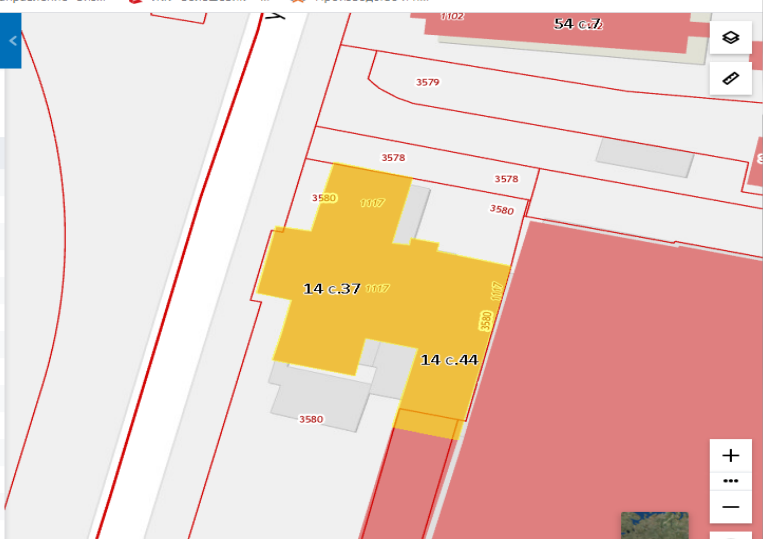
Авиабилеты Я Super User Направление "Биз..." ЖК «Большевик» Производство и п...

ОКС 77:04:0001014:1117

77:04:0001014:1117
ул Подъемная, д 14, строен 37

План ЗУ → План КК →

| Информация | Услуги |
|------------------------------|-------------------------------|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Здание |
| Кадастровый номер: | 77:04:0001014:1117 |
| Кадастровый квартал: | 77:04:0001014 |
| Статус: | Ранее учтенный |
| Наименование: | - |
| Адрес: | ул Подъемная, д 14, строен 37 |
| Форма собственности: | - |
| Кадастровая стоимость: | 528 342 245,28 руб. |
| Дата определения КС: | 01.01.2018 |
| Дата внесения сведений о КС: | 09.01.2019 |
| Дата утверждения КС: | - |
| Дата применения КС: | - |
| Общая площадь: | 7 150,3 кв. м |



rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lut/p/z1/pvBNU8iwEP01nrPphwVuERh0UBAEpb100pBpw7RpJySO...

Авиабилеты Я Super User Направление "Биз..." ЖК «Большевик» Производство и п...

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Кадастровый номер: | 77:04:0001014:3580 |
| Статус объекта: | Учтенный |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 10.02.2015 |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование: | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов |
| Площадь: | 3135 |
| Единица измерения (код): | Квадратный метр |
| Кадастровая стоимость: | 80422000 |
| Дата определения стоимости: | 01.01.2016 |
| Дата внесения стоимости: | 29.04.2019 |
| Адрес (местоположение): | г. Москва, ул. Подъемная, вл. 14, стр. 37 |
| Дата обновления информации: | 29.04.2019 |
| Форма собственности: | |
| Права и ограничения | |
| Право | Ограничение |
| | № 77-77/004-77/004/031/2015-263/2 от 13.05.2015 (Аренда) |

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

Объекты-аналоги, использованные в рамках доходного подхода

<https://www.cian.ru/rent/commercial/235163538/>


Офис (В), 171,4 м²

в бизнес-парке «На Семёновской (9с8)»

Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул. 9С8 На карте

🚶 Электрозаводская · 5 мин. пешком
🚶 Семёновская · 10 мин. пешком
🚶 Преображенская площадь · 15 мин. пешком

❤ В избранное
🔗
📄
📷
📞
⚠ Пожаловаться



ID 471116

18 фото

171,4 м²

Площадь

2 из 2

Этаж

Свободно

Помещение

В

Класс

ВНИМАНИЕ, АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! Изолированный офисный блок на 2 этаже. Кабинетная планировка, серверная, архив, высокие потолки, стандартная отделка, кондиционирование, с/у в блоке. Юридический адрес предоставляется. Бизнес-центр класса В, 5 мин. от метро Электрозаводская. Высокая транспортная доступность, охраняемая территория, доступ 24/7, пропускная система, парковка, развитая инфраструктура (кафе, столовая, минимаркет, салон красоты, банкоматы и т.д.).

| | |
|-----------------|----------|
| Парковка | Наземная |
| Парковка | Наземная |
| Количество мест | 365 |

😊 Отзыв о сайте

185 541 ₪/мес.


12 990 ₪ за м² в год

PRO


Бизнес Центр на Семёновской

Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 18 объектов


Показать телефон




Деловой квартал «Симоновский»
 Аренда офисов от 30м² готовых к въезду. Паркинг на 2000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
 +7 (495) 135-26-96



Технопарк Regena
 Продажа производственных помещений и зданий. Малый парк механизации, доступ 24/7, охрана. От 95 000 руб/м2
 +7 (495) 125-21-90



Деловой квартал «Симоновский»
 Аренда офисов от 30м² готовых к въезду. Паркинг на 2000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
 +7 (495) 135-26-96



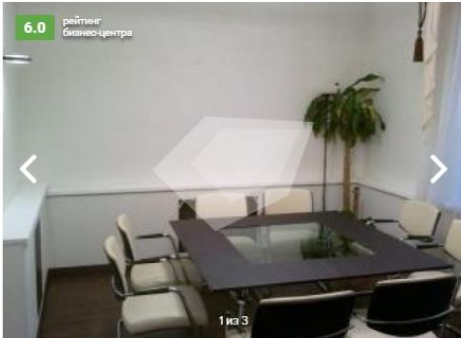
Технопарк Regena
 Продажа производственных помещений и зданий. Малый парк механизации, доступ 24/7, охрана. От 95 000 руб/м2
 +7 (495) 125-21-90

офисы.онлайн
Разместить объявление


Аренда офиса 104 кв.м

73 700 Р в месяц 8 500 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, Переvedеновский переулок, 21 с2 [показать на карте](#) Электрозаводская → 14 мин пешком



рейтинг: бизнес-центра 6.0



| | | | |
|-----------|------------|-----------------|------|
| Площадь | Планировка | Состояние | Этаж |
| 104 кв. м | Кабинетная | Готово к въезду | 2 |

Сдается в долгосрочную прямую аренду офисное помещение 104 квадрат. метров в бизнес-центре.

- м. Электрозаводская
- 14 мин пешком от метро
- Офисы класса В
- Готово к въезду
- Кабинетная
- Естественная вентиляция
- Кондиционирование: сплит-системы

Комфортное месторасположение объекта - около 14 минут ходьбы от метро "Электрозаводская" - предоставит вашим клиентам возможность добраться до офиса компании как на личном, так и на городском транспорте. Бизнес-центр, безусловно, привлекателен своей транспортной доступностью, так как подъехать к нему можно по таким магистралям, как Русаковская улица, улица Стромьнка, Третье Транспортное Кольцо, Большая Черкизовская улица.

По критериям международной классификации офисный центр относится к зданиям класса В и имеет приемлемую транспортную доступность. Высота бизнес-центра (3 этажа) оптимальна как для сотрудников компаний-арендаторов, так и для их посетителей. Объект имеет собственную охраняемую открытую стоянку, предназначенную для парковки личного и служебного транспорта арендаторов Бизнес-центра оборудован сплит-системами кондиционирования, поддерживающими комфортный температурный режим.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

Коммерческие условия

Ставка арендной платы _____ 8 500 Р за м² в год

Эксплуатационные расходы _____ Включены в ставку

Коммунальные услуги _____ Оплачиваются по факту

Предоплата _____ 1 месяц

Страховой депозит _____ 1 месяц

Налоги _____ С учетом НДС

Месячная плата _____ 73 700 Р

Тип договора _____ Прямая аренда

Срок договора _____ Краткосрочный

О бизнес-центре

Класс _____ В

Этажность _____ 3

Год постройки _____ 1961

Год реконструкции _____ 2008

Паркинг _____ Наземный

Вентиляция _____ естественная

Кондиционирование _____ сплит-системы

Телекоммуникации _____ Интернет/телефония

Налоговая инспекция _____ № 1

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами


[Получить презентацию](#)

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов
АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК
Разместить объявление Личный кабинет

Аренда офиса 104 кв.м

91 000 Р в месяц 10 500 Р за м² в год ★ Добавить в избранное

Москва, Измайловское шоссе, 20 [показать на карте](#) Семеновская → 10 мин пешком



1 из 6

[посмотреть все фото](#)

Бизнес-центр «Измайловское 20»

ID: 112364 16.07.2019

Koegel Immobilien Consulting
+7 (495) 287-... [показать](#)

Сообщите контактное лицо, что Вы звоните по объявлению с сайта «Офисы.Онлайн»

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

Бизнес-центр «Измайловское 20»

ID: 112364 16.07.2019

Koegel Immobilien Consulting
+7 (495) 287-... [показать](#)

Сообщите контактное лицо, что Вы звоните по объявлению с сайта «Офисы.Онлайн»

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

Площадь: 104 кв. м Планировка: Открытая Состояние: Готово к въезду

Сдаем в долгосрочную прямую аренду офис 104 квадр. метров в бизнес-центре.

- м. Семеновская
- 10 мин пешком от метро
- Класс В
- Готово к въезду
- Открытая
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: отсутствует

Район, где расположен объект, находится не более чем километре от метро "Семеновская", что благоприятно для компаний, чьи услуги предполагают прямое общение с клиентами. Добраться до бизнес-центра можно несколькими способами, в том числе по таким магистралям, как Большая Черкизовская улица.

Офисный центр относится к зданиям класса В и предоставляет отличную возможность арендовать хорошо оснащенный офис по доступной цене. Поскольку площадь бизнес-центра составляет 3500 кв. м, он относится к классу небольших зданий. Высота объекта (4 этажа) оптимальна как для сотрудников компаний-арендаторов, так и для их посетителей. В бизнес-центре не предусмотрена охраняемая автостоянка, поэтому для стоянки автотранспорта можно использовать прилегающие к нему территории и близлежащие улицы.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

Коммерческие условия

Ставка арендной платы _____ 10 500 Р за м² в год

Эксплуатационные расходы _____ Включены в ставку

Коммунальные услуги _____ Оплачиваются по факту

Предоплата _____ 1 месяц

Страховой депозит _____ 1 месяц

Налоги _____ С учетом НДС

Месячная плата _____ 91 000 Р

Тип договора _____ Прямая аренда

Срок договора _____ Краткосрочный

О бизнес-центре

Класс _____ В

Этажность _____ 4

Общая площадь _____ 3 500 м²

Год постройки _____ 1996

Паркинг _____ Стихийный

Вентиляция _____ приточно-вытяжная

Кондиционирование _____ отсутствует

Телекоммуникации _____ Интернет/телефония

Налоговая инспекция _____ № 19


208

офисы.онлайн
Разместить объявление

Аренда офиса 149 кв.м

119 200 Р в месяц 8 000 Р за м² в год ★ Добавить в избранное

Москва, Большая Почтовая улица, 268 с2 [показать на карте](#) Электрозаводская → 15 мин пешком



10 из 15

[посмотреть все фото](#)

| | | | |
|-----------|------------|-----------------|------|
| Площадь | Планировка | Состояние | Этаж |
| 149 кв. м | Открытая | Готово к въезду | 6 |

Бизнес-центр «Пост Плаза»

ID: 275747 18.10.2020

MS Estate

+7 (926) 646-... [показать](#)

Сообщите контактное лицо, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

Сдается в долгосрочную аренду помещение под офис 149 квадр. метров в бизнес-центре "Пост Плаза".

- м. Электрозаводская
- 15 мин пешком от метро
- Здание класса В
- Готово к въезду
- Открытая
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное

Аренда помещений в офисном центре, расположенном примерно в 1.2 км от станции метро "Электрозаводская" -хороший вариант для компаний, осуществляющих опосредованное взаимодействие с клиентами. Наличие поблизости от бизнес-центра крупных городских магистралей (Русакоская улица, Большая Черкизовская улица, улица Стромынка, Третье Транспортное Кольцо) обеспечит удобство доступа к офису вашей компании как сотрудникам, так и клиентам.

Офисный комплекс "Пост Плаза" относится к зданиям класса В, поэтому каждый арендатор офисных помещений может рассчитывать на вполне приемлемый уровень безопасности и имеет возможность повысить его по своему усмотрению. Площадь объекта составляет 13100 кв. м, поэтому он относится к зданиям средних размеров. 6-этажный деловой комплекс – образец офисного центра оптимальной высоты, когда на верхние этажи можно подняться даже по лестнице. В бизнес-центре "Пост Плаза" предусмотрена возможность аренды машиномест на открытой охраняемой стоянке, расположенной в непосредственной близости от здания. Благодаря централизованной системе кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции температурный режим и уровень очистки воздуха в помещениях соответствуют самым высоким требованиям.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

| | |
|--|---|
| <p>Коммерческие условия</p> <p>Ставка арендной платы 8 000 Р за м² в год</p> <p>Эксплуатационные расходы Включены в ставку</p> <p>Коммунальные услуги Оплачиваются по факту</p> <p>Предоплата 1 месяц</p> <p>Страховой депозит 2 месяца</p> <p>Налоги Без учета НДС</p> <p>Месечная плата 119 200 Р</p> <p>Тип договора Прямая аренда</p> <p>Срок договора от 11 месяцев</p> | <p>О бизнес-центре</p> <p>Класс В</p> <p>Этажность 6</p> <p>Лифты есть</p> <p>Общая площадь 13 118 м²</p> <p>Год постройки 1982</p> <p>Год реконструкции 2007</p> <p>Паркинг Наземный</p> <p>Вентиляция приточно-вытяжная</p> <p>Кондиционирование центральное</p> <p>Телекоммуникации Интернет/телефония</p> |
|--|---|

Объекты сравнения, использованные в анализе рынка

Продажа офисной недвижимости класса В

<https://perevedenovskiy.amo.ru/#offers-sale>


Коммерческая недвижимость в Москве · Аренда офиса

БЦ «Переведеновский»

г Москва, Переведеновский пер., 13, стр. 18

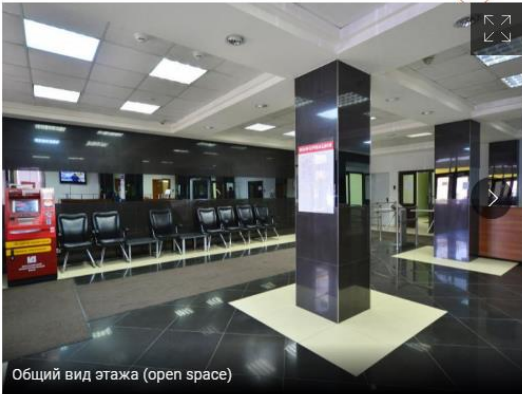
АРЕНДА **ПРОДАЖА** СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ИНФРАСТРУКТУРА ОТЗЫВЫ КОНТАКТЫ

ФОТО КАРТА ПАНОРАМА



класс В

Фото | Площадь | Цена | Этаж | Состояние | Планировка



Общий вид этажа (open space)

Обновлено: 20.09.20 г. ID: 594745000

Описание:

Готовый арендный бизнес. Реконструированное 7-этажное офисное здание общей площадью 8 479,3 кв. м. Эффективная планировка этажей. Высота потолков - 3,5 м.

Подробнее о помещении

ЗАКАЗАТЬ ПЛАНИРОВКУ

Условия продажи:

Цена за офис: **501 080 887 руб.**
без НДС

Цена за м²: **59 095 руб.**
без НДС

Тип налогообложения: ОСНО

Понравился офис? Заполните форму и посмотрите его в любое удобное для вас время!

Имя _____

Телефон _____

Характеристики

| | |
|----------------------------------|--|
| Вентиляция: | Приточно-вытяжная система вентиляции |
| Кондиционирование: | Центральная система кондиционирования |
| Телекоммуникационные провайдеры: | Авантел, Биз Телеком, ВымпелКом, Гарс-Телеком, КОМКОР, МТС, NetOne Rus, Теле2, Цифра |
| Охрана: | Огороженная и охраняемая территория |
| Контроль доступа: | Система контроля доступа |
| Видеонаблюдение: | Система видеонаблюдения |
| Противопожарные системы: | Пожарная сигнализация и система пожаротушения |
| Площадь земельного участка: | 0.2 Га. |
| Условия продажи: | Здание предлагается на продажу. |

Парковка:

| | |
|--------------------------|--|
| Парковочный коэффициент: | 1/200 |
| Наземная парковка: | 60 м/м, 6500 руб. с НДС м/м в мес |
| Прочее: | Бесплатная гостевая парковка на территории |

Запишитесь на просмотр!
Мы свяжемся с Вами,
чтобы уточнить удобное
для вас время и дату.

Введите имя

+7 999 999 99 99

Назначить просмотр

Оставляя данные, вы соглашаетесь с условиями
Пользовательского соглашения



чтобы уточнить удобное
для вас время и дату.

Введите имя

+7 999 999 99 99

Назначить просмотр

Оставляя данные, вы соглашаетесь с условиями
Пользовательского соглашения



<https://www.cian.ru/sale/commercial/237764669/>

Скриншот веб-страницы с сайта cian.ru, посвященной продаже коммерческого объекта.

Офис (В), 13 188 м²
Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайворонская ул. 4С1

37 914 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO Gladston
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 451 объект

Показать телефон
Написать сообщение

Бизнес-центр «Примь Тайм»
Старт продаж офисных помещений от 265 м². Метро Аэропорт
+7 (495) 172-29-13

Застройщик: ООО «Атлантик», проектная декларация на нашдом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

Город-Парк «Первый Московский»
Продажа торговых помещений в ЖК от 32м². Отдельный вход. Высокий трафик, м. Филатов Луг. Выгодные условия продаж!
+7 (495) 106-43-73

13 188 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Предложение на продажу 26672.

Продается бизнес-центр по адресу: г.Москва, ул. Грайворонская д.4, стр 1-6
· Общая площадь 13 188 кв.м, земельный участок 1.57 га в аренде до 2061 года.
· - 1-3 этажа и цокольный этаж в зависимости от строения;
· - отопление, водоотведение, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, электричество: единовременная мощность 460 кВт;
· - и интернет и телефония.
· Также важно отметить удобный автомобильный подъезд и большую парковку на 170 мм.

Этажи с 1 по 3.
Без комиссии.


Отзыв о сайте

Офис (В), 9 454,9 м²
в административном здании «на ул. Городская, 8»
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Городская ул., 8 На карте
М. Тульская - 8 мин. пешком

SimpleFinance
Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн Р

Онлайн-показ
450 000 293 Р
47 595 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Ardera
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Еще 379 объектов
Показать телефон




5 фото

9 454,9 м² 1 из 7 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Продажа помещения в БЦ Городская 8. Требуется косметический ремонт. Смешанная планировка. Прямой договор с собственником. Весь процесс ведет ваш личный брокер. Поможем в инвестиционной стратегии. Оснастим новой мебелью и реализуем старую.

Административное здание на ул. Городская, 8
Москва, Городская ул., 8
М. Тульская, 15 минут пешком



Общая площадь 9 454,9 м²
Год постройки 1977
Этажность 7 этажей
Парковка

Стоимость 47 594 Р за м²

Офисы

Хотите стать официальным представителем?
Отправить заявку

Вход
Общий с улицы

Парковка
Наземная

Про административное здание
Бизнес Центр на ул. Городская, 8 находится по адресу Москва, Городская улица, 8, расположен недалеко от метро «Тульская».
Здание площадью 9 455 м², 1977 года постройки, имеет 7 этажей.
На территории есть парковка - наземная.

Отзыв о сайте кой недвижимости ЦИАН 1 предложение о продаже помещений в БЦ на ул. Городская, 8.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/227576835/>


Офис (В), 8 180 м²
 Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 125С1 На карте
 Южная - 13 мин. пешком Чертановская - 4 мин. на транспорте
 Пражская - 12 мин. пешком

SimpleFinance
КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ В КРЕДИТ
 Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

399 000 000 Р
 48 778 Р за м²

PRO
 Степан Балог
 Еще 15 объектов

Показать телефон
 Написать сообщение



5 фото

8 180 м² 1 из 7 Занято до дек 2020 В
 Площадь Этаж Помещение Класс

Продажа офиса 8 180 кв.м. Варшавское шоссе 125 к 1, м. Пражская 12 мин. пеш. ЮАО, Административное здание. Секция со своей входной группой. С первого по седьмой этаж. Санузлы на каждом этаже. Планировка коридорно-кабинетная. Потолки 4.5 метра. Два лифта пассажирских. И один грузовой. Земельный участок под подземом. 0.64 га. Стоимость 399 млн. руб.

Парковка Наземная
 Количество мест 50

Отзыв о сайте

PRO
 Степан Балог
 Еще 15 объектов

Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/240430187/>


Офис (В), 15 006,1 м²
 в бизнес-парке «СОЦИУМ-СОКОЛ (80к66)»
 Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 80к66 На карте
 Сокол

ID RFI
 «БИЗНЕС-ИПОТЕКА»
 ОТ 7,9%
 ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

750 000 000 Р
 49 980 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
 Gladston
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 451 объект

Показать телефон
 Написать сообщение



8 фото

15 006,1 м² 1 из 14 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

Предложение на продажу 14334.

Продажа бизнес - центра.
 Объект располагается в Северном Административном округе г. Москвы, на одной из основных транспортных развязок в месте слияния Ленинградского и Волоколамского шоссе. Ближайшая станция метрополитена - Сокол (пешеходная доступность 7 минут). Размещение в первой линии домов по ул. Балтийская обеспечивает удобную транспортную доступность.

Общая площадь - 15006,1 кв.м. 14 этажей. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями, согласно СНиП. Передаваемая при продаже здания электрическая мощность - 1 МВт. Трансформаторная мощность 2 МВт (в здании 2 трансформаторные ячейки по 1000 Кв. Инженерные сети и коммуникации обслуживаются эксплуатационной компанией. Обременения в виде долгосрочных договоров аренды отсутствуют. Офисы компаний-арендаторов размещаются в здании на основании краткосрочных договоров аренды. На двух первых этажах расположен фитнес-клуб "Зебра". Земельный участок в аренде до 2027 г. Гостевая парковка перед фасадом здания, охраняемая во дворе.

Этажи с 1 по 14.
 Бизнес-парк 80к66 (СОЦИУМ-СОКОЛ)

| | | | |
|---------------|-------------|-----------------|-------------|
| Год постройки | 1972 | Тип здания | Бизнес-парк |
| Статус | Действующее | Площадь участка | 0.15 га |

Отзыв о сайте

PRO
 Gladston
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 451 объект

Показать телефон
 Написать сообщение

PRO
 Gladston
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 451 объект

Показать телефон
 Написать сообщение

PRO
 Gladston
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 451 объект

Показать телефон
 Написать сообщение


fortexgroup.ru/bc/podyemnaya-14/

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Разместить объявление Личный кабинет

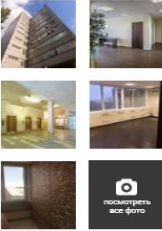
Бизнес-центр «Подъемная 14»

Москва, Подъемная улица, 14 [показать на карте](#) Авиамоторная → 20 мин пешком тел.: +7 (495) 287-36-24

Главная Аренда офиса Продажа офиса Фотогалерея Контакты



6.0 рейтинг бизнес-центра



Адрес:
Москва, Подъемная улица, 14

Средняя ставка аренды
Сентябрь 2020 г.
10 680 руб за кв.м в год

посмотреть все фото

Интересует аренда офисов?

Узнайте о текущих предложениях по телефону отдела аренды бизнес-центра «Подъемная 14»

+7 (495) 287... [показать](#)


[Перезвоните мне](#)

| | | |
|--|--|---|
| <p>Местоположение:</p> <p>Округ ЮВАО Район Нижегородский Метро Авиамоторная От метро 20 мин пешком Налоговая инспекция № 22</p> | <p>Технические параметры:</p> <p>Класс В Этажность 10 Общая площадь 7 150 Год постройки 1975 Паркинг Наземный</p> | <p>Инженерные системы:</p> <p>Лифты есть Вентиляция естественная Кондиционирование сплит-системы Телекоммуникации интернет/телефония</p> |
|--|--|---|

Продажа офиса 7150 кв.м


300 млн Р 42 000 Р за м² [Добавить в избранное](#)

Москва, Подъемная улица, 14 [показать на карте](#) Авиамоторная → 20 мин пешком



6.0 рейтинг бизнес-центра

1 из 5



Бизнес-центр «Подъемная 14»

ID: 216927 15.09.2020

Officebook
+7 (495) 255-... [показать](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта «Офисы.Онлайн»

[Получите презентацию по этому](#)

| | |
|---|---|
| <p>Коммерческие условия</p> <p>Цена за м² 42 000 Р Налоги с учетом НДС Цена продажи 300 млн Р</p> | <p>О бизнес-центре</p> <p>Класс В Этажность 10 Лифты есть Общая площадь 7 150 м² Год постройки 1975 Паркинг Наземный Вентиляция естественная Кондиционирование сплит-системы Телекоммуникации Интернет/телефония Налоговая инспекция № 22</p> |
|---|---|

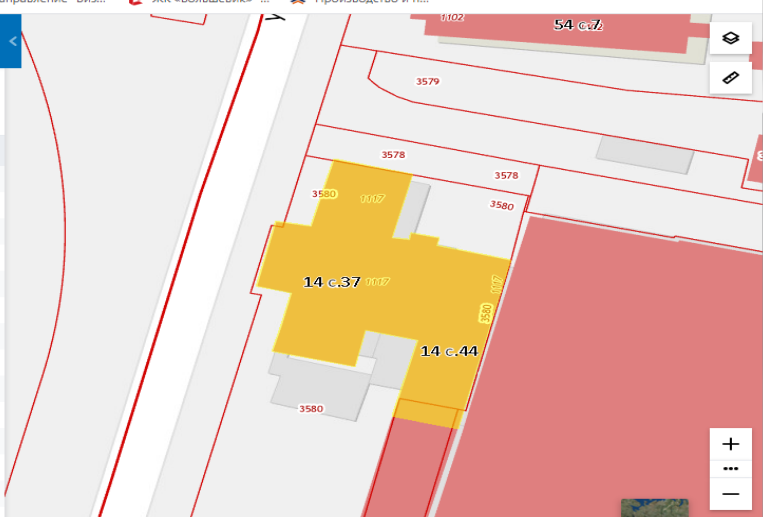
pkk.rosreestr.ru/#/search/55.74243314348006.37.707586542724236/19/@6mmb5wv9?text=77%3A04%3A0001014%3A1117&type=5&...

ОКС 77:04:0001014:1117

77:04:0001014:1117
ул Подъемная, д 14, строен 37

План ЗУ → План КК →

| Информация | Услуги |
|------------------------------|-------------------------------|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Здание |
| Кадастровый номер: | 77:04:0001014:1117 |
| Кадастровый квартал: | 77:04:0001014 |
| Статус: | Ранее учтенный |
| Наименование: | - |
| Адрес: | ул Подъемная, д 14, строен 37 |
| Форма собственности: | - |
| Кадастровая стоимость: | 528 342 245,28 руб. |
| Дата определения КС: | 01.01.2018 |
| Дата внесения сведений о КС: | 09.01.2019 |
| Дата утверждения КС: | - |
| Дата применения КС: | - |
| Общая площадь: | 7 150,3 кв. м |



Удобный сервис по подбору офисов

офисы.онлайн


АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК

Разместить объявление Личный кабинет

Продажа офиса 22716 кв.м

442.6 млн Р 19 500 Р за м² [Добавить в избранное](#)

Москва, Тюменская улица, вл5 [показать на карте](#) Бульвар Рокоссовского → 11 мин пешком



4.5 рейтинг

Бизнес-центр «Тюменская вл5»

ID: 269273 31.08.2020

Officebook +7 (495) 255-... [показать](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта «Офисы.Онлайн»

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

| | | | |
|-------------|------------|-----------------|------|
| Площадь | Планировка | Состояние | Этаж |
| 22716 кв. м | Смешанная | Готово к въезду | 1 |

Коммерческие условия

Цена за м² 19 500 Р
Налоговые Без учета НДС
Цена продажи 442.6 млн Р

О бизнес-центре

Класс В
Этажность 5
Паркинг Наземный
Вентиляция приточно-вытяжная
Кондиционирование сплит-системы
Телекоммуникации Интернет/телефония
Налоговая инспекция № 18

Предложения по продаже

В бизнес-центре «Тюменская вл5» за последний год предлагались на продажу офисные помещения площадью от 22716 до 22716 кв.м.

Технические параметры


Класс В
Этажность 5
Паркинг Наземный

Инженерные системы

<https://fortexgroup.ru/bc/skladochnaya-15a/prodazha-ofisa/10201-55032/#type=po|map=5000>

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Разместить объявление Личный кабинет

Москва, Складочная улица, 15а [показать на карте](#) Дмитровская → 20 мин пешком



5.0 рейтинг Бизнес-центры

Бизнес-центр «Складочная 15а»

ID: 59032 29.04.2015

Z Realty +7 (495) 255-... [показать](#)

Сообщите контактное лицо, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Получите презентацию по этому помещению на свою почту! Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

| | | | |
|-------------|------------|-----------------|------|
| Площадь | Планировка | Состояние | Этаж |
| 10201 кв. м | Смешанная | Готово к въезду | 1 |

Коммерческие условия

| | |
|--------------|---------------|
| Цена за м² | 39 200 Р |
| Налоги | Без учета НДС |
| Цена продажи | 399.88 млн Р |

О бизнес-центре

| | |
|---------------------|--------------------|
| Класс | В |
| Этажность | 3 |
| Общая площадь | 9 310 м² |
| Год постройки | 1965 |
| Паркинг | Наземный |
| Вентиляция | естественная |
| Кондиционирование | отсутствует |
| Телекоммуникации | Интернет/телефония |
| Налоговая инспекция | № 15 |

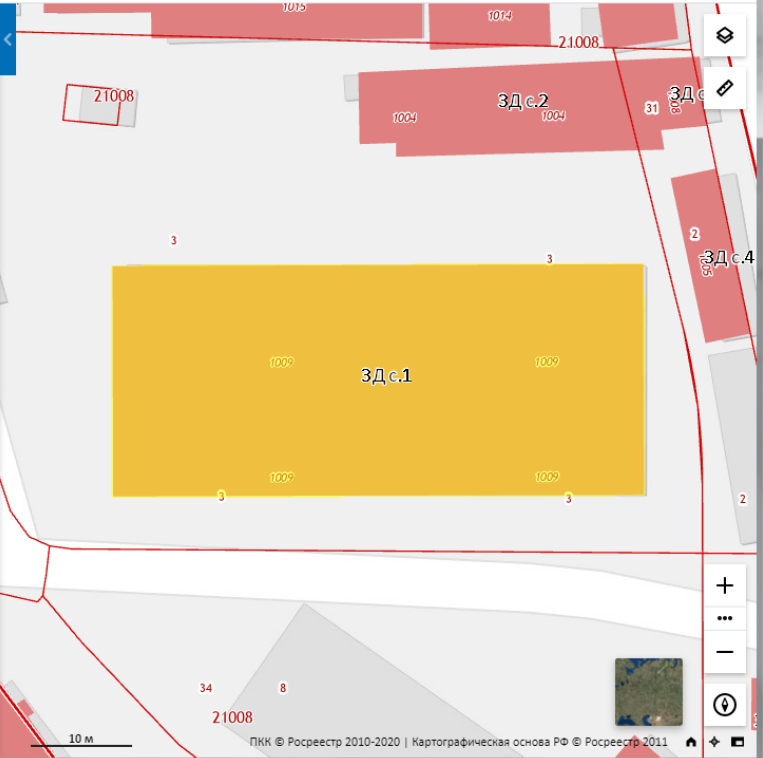
pkk.rosreestr.ru/#/search/55.80446067239371.37.60056421801418/19/@6mmb5wv9?text=77%3A02%3A0021008%3A1009&type=5&in...

ОКС 77:02:0021008:1009

77:02:0021008:1009
Москва, ул. Складочная, вл. Зд, строен. 1

План ЗУ → План КК →

| Информация | Услуги |
|------------------------------|---|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Здание |
| Кадастровый номер: | 77:02:0021008:1009 |
| Кадастровый квартал: | 77:02:0021008 |
| Статус: | Ранее учтенный |
| Наименование: | Здание |
| Адрес: | Москва, ул. Складочная, вл. Зд, строен. 1 |
| Форма собственности: | - |
| Кадастровая стоимость: | 406 566 735 руб. |
| Дата определения КС: | 01.01.2018 |
| Дата внесения сведений о КС: | 04.09.2020 |
| Дата утверждения КС: | - |
| Дата применения КС: | - |
| Общая площадь: | 9 310 кв. м |



10 м

ПКК © Росреестр 2010-2020 | Картографическая основа РФ © Росреестр 2011

Коммерческая недвижимость в Москве • Аренда офиса


БЦ «БЦ Альянс»

Электrozаводская ул., 33

АРЕНДА **ПРОДАЖА** СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ИНФРАСТРУКТУРА ОТЗЫВЫ КОНТАКТЫ

ФОТО КАРТА ПАНОРАМА

класс В



БЦ «БЦ АЛИАНС»: ОФИСЫ НА ПРОДАЖУ

АРЕНДА **ПРОДАЖА** Свободно офисов на продажу: 1

Фото | Площадь | Цена | Этаж | Состояние | Планировка

12477,1 м² Офис 56 103 руб./м² без НДС 1 Без мебели С отделкой по запросу [Заказать звонок](#)

[Подробнее о помещении](#)

Условия продажи:

Цена за офис: **700 000 000 руб.** без НДС

Цена за м²: **56 103 руб.** без НДС

Тип налогообложения: **ОСНО**

Условия продажи

Условия продажи: Комплекс предлагается на продажу.

Парковка:

Парковочный коэффициент: 1/100

Наземная парковка: 50 м/м

для вас время и дату.

Введите имя _____

+7 999 999 99 99 _____

Назначить просмотр

Оставляя данные, вы соглашаетесь с условиями Пользовательского соглашения

Аренда офисной недвижимости класса В

<https://www.cian.ru/rent/commercial/235163538/>

Офис (В), 171,4 м²


в бизнес-парке «На Семёновской (9с8)»

Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул. 9С8 На карте

▲ Электрозаводская · 5 мин. пешком ▲ Семеновская · 10 мин. пешком

▲ Преображенская площадь · 15 мин. пешком

❤ В избранное
↶ ↷ ↵ ↶ ↷ ↵
📄
📷
📞
🔔
🔥 Пожаловаться



ID 471116

18 фото

171,4 м²

Площадь

2 из 2

Этаж

Свободно

Помещение


В

Класс

ВНИМАНИЕ, АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! Изолированный офисный блок на 2 этаже. Кабинетная планировка, серверная, архив, высокие потолки, стандартная отделка, кондиционирование, с/у в блоке. Юридический адрес предоставляется. Бизнес-центр класса В. 5 мин. от метро Электрозаводская. Высокая транспортная доступность, охраняемая территория, доступ 24/7, пропускная система, парковка, развитая инфраструктура (кафе, столовая, минимаркет, салон красоты, банкоматы и т.д.).

| | |
|-----------------|----------|
| Парковка | Наземная |
| Парковка | Наземная |
| Количество мест | 365 |

👤 [Отзыв о сайте](#)



«БИЗНЕС-ИПОТЕКА»

ОТ 7,9%

ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

185 541 Р./мес.

12 990 Р за м² в год


PRO

Бизнес Центр на Семеновской


Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 18 объектов

Б


Показать телефон




Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 30м² готовых к въезду.
Паркинг на 2000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
+7 (495) 125-26-96



Технопарк Ретевга
Продана производственных помещений и зданий. Малый парк механизации, доступ 24/7, охрана. От 95 000 руб/м2
+7 (495) 125-21-90



Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 30м² готовых к въезду.
Паркинг на 2000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!



Технопарк Ретевга
Продана производственных помещений и зданий. Малый парк механизации, доступ 24/7, охрана. От 95 000 руб/м2
+7 (495) 125-21-90

Аренда офисной недвижимости класса В

<https://www.cian.ru/rent/commercial/163537365/>


Офис (В), 100 м²

в бизнес-центре «на Будённого 30А (Интерсервис)»

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 30А На карте

▲ Шоссе Энтузиастов · 10 мин. пешком

❤ В избранное
↶ ↷ ↵ ↶ ↷ ↵
📄
📷
📞
🔔
🔥 Пожаловаться



100 м²

Площадь

2 из 3

Этаж

Свободно


Помещение

В

Класс

Собственник сдаёт в аренду офисы в здании на первой линии проспекта Будённого напротив ЖК Золотая Звезда. 100 метров от четвертого транспортного кольца. Отличная транспортная доступность. Рядом станция МЦК Шоссе Энтузиастов. Офисы после ремонта. Парковка. Охрана.

👤 [Отзыв о сайте](#)



«БИЗНЕС-ИПОТЕКА»

ОТ 7,9%

ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

100 000 Р./мес.

12 000 Р за м² в год

PRO


Ирина Бычкова

Еще 6 объектов

И

Показать телефон


Написать сообщение



Бизнес-центр DM Tower
Панорамные виды на воду и город.
Свободные планировки, высокие потолки
4 м, паркинг
+7 (495) 125-02-91

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте otmonet-vslu и на nashdom.rf.

Написать сообщение



Бизнес-центр DM Tower
Панорамные виды на воду и город.
Свободные планировки, высокие потолки
4 м, паркинг
+7 (495) 125-02-91

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте otmonet-vslu и на nashdom.rf.

218

<https://fortexgroup.ru/bc/kuskovo/arenda-ofisa/100-291620/#type=ao|map=0>


fortexgroup.ru/bc/kuskovo/arenda-ofisa/100-291620/#type=ao|map=0

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Разместить объявление Личный кабинет

Аренда офиса 100 кв.м

66 700 Р в месяц 8 000 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, Кусковская улица, 20а [показать на карте](#) Перово → 12 мин транспортом



5.8 рейтинг Бизнес-центра

1 из 12 [посмотреть все фото](#)

Площадь 100 кв. м Планировка Открытая Состояние Готово к въезду Этаж 2

| | |
|---|---|
| Коммерческие условия | О бизнес-центре |
| Ставка арендной платы _____ 8 000 Р | Класс _____ В |
| Эксплуатационные расходы _____ Включены в ставку | Этажность _____ 7 |
| Коммунальные услуги _____ Оплачиваются по факту | Лифты _____ есть |
| Предоплата _____ 1 месяц | Общая площадь _____ 28 333 м² |
| Страховой депозит _____ 1 месяц | Год постройки _____ 2002 |
| Налоги _____ С учетом НДС | Паркинг _____ Наземный |
| Месечная плата _____ 66 700 Р | Вентиляция _____ приточно-вытяжная |
| Тип договора _____ Прямая аренда | Кондиционирование _____ возможность установки |
| Срок договора _____ от 11 месяцев | Телекоммуникации _____ Интернет/телефония |
| | Налоговая инспекция _____ № 20 |

Business-центр «Кусково» ID: 291620 17.09.2020
Koegeel Immobilien Consulting +7 (495) 258-... [показать](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!
Презентация в формате PDF поможет поделиться информацией со своими коллегами
[Получить презентацию](#)

<https://fortexgroup.ru/bc/volnaya-13/arenda-ofisa/100-198271/#type=ao|map=0>


fortexgroup.ru/bc/volnaya-13/arenda-ofisa/100-198271/#type=ao|map=0

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Разместить объявление Личный кабинет

Аренда офиса 100 кв.м

75 000 Р в месяц 9 000 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, Вольная улица, 13 [показать на карте](#) Семеновская → 19 мин пешком



5.3 рейтинг Бизнес-центра

4 из 30 [посмотреть все фото](#)

Площадь 100 кв. м Планировка Кабинетная Состояние Готово к въезду Этаж 5

| | |
|---|---|
| Коммерческие условия | О бизнес-центре |
| Ставка арендной платы _____ 9 000 Р | Класс _____ В |
| Эксплуатационные расходы _____ Включены в ставку | Этажность _____ 7 |
| Коммунальные услуги _____ Включены в ставку | Лифты _____ есть |
| Предоплата _____ 1 месяц | Общая площадь _____ 7 000 м² |
| Страховой депозит _____ 1 месяц | Год постройки _____ 2004 |
| Налоги _____ УСН | Паркинг _____ Наземный |
| Месечная плата _____ 75 000 Р | Вентиляция _____ приточно-вытяжная |
| Тип договора _____ Прямая аренда | Кондиционирование _____ сплит-системы |
| Срок договора _____ Долгосрочный | Телекоммуникации _____ Интернет/телефония |
| | Налоговая инспекция _____ № 19 |

Business-центр «Вольная 13» ID: 198271 16.09.2020
MS Estate +7 (495) 258-... [показать](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!
Презентация в формате PDF поможет поделиться информацией со своими коллегами
[Получить презентацию](#)

<https://fortexgroup.ru/bc/podyemnaya-12-s1/arenda-ofisa/150-223894/#type=ao|map=0>

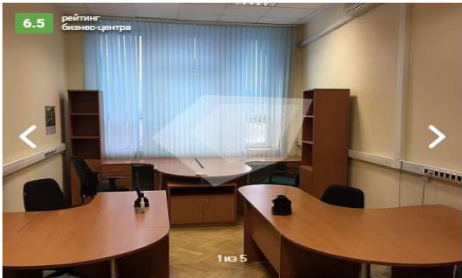
fortexgroup.ru/bc/podyemnaya-12-s1/arenda-ofisa/150-223894/#type=ao|map=0

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК [Разместить объявление](#) Личный кабинет

Аренда офиса 150 кв.м

140 600 Р в месяц 11 200 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, Подъемная улица, 12 с1 [показать на карте](#) Площади Ильича → 12 мин транспортом



6.5 рейтинг бизнес-центра

1 из 5

Площадь: 150 кв. м Планировка: Кабинетная Состояние: Готово к въезду Этаж: 3

| Коммерческие условия | | О бизнес-центре | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Ставка арендной платы | 11 200 Р | Класс | B |
| Эксплуатационные расходы | Включены в ставку | Этажность | 5 |
| Коммунальные услуги | Включены в ставку | Лифты | есть |
| Предоплата | 1 месяц | Общая площадь | 5 191 м ² |
| Страховой депозит | 1 месяц | Год постройки | 1959 |
| Налоги | УСН | Паркинг | Наземный |
| Месячная плата | 140 600 Р | Вентиляция | естественная |
| Тип договора | Прямая аренда | Кондиционирование | центральное |
| Срок договора | от 11 месяцев | Телекоммуникации | Интернет/телефония |

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Получить презентацию

<https://fortexgroup.ru/bc/velyaminovskaya-9/arenda-ofisa/193-280894/#type=ao|map=0>

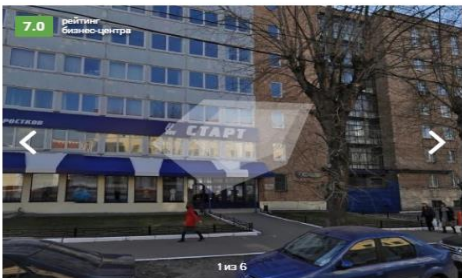
fortexgroup.ru/bc/velyaminovskaya-9/arenda-ofisa/193-280894/#type=ao|map=0

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК [Разместить объявление](#) Личный кабинет

Аренда офиса 193 кв.м

193 000 Р в месяц 12 000 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, Вельяминовская улица, 9 [показать на карте](#) Семеновская → 8 мин пешком



7.0 рейтинг бизнес-центра

1 из 6

Площадь: 193 кв. м Планировка: Смешанная Состояние: Готово к въезду Этаж: 4

| Коммерческие условия | | О бизнес-центре | |
|--------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Ставка арендной платы | 12 000 Р | Класс | B |
| Эксплуатационные расходы | Включены в ставку | Этажность | 7 |
| Коммунальные услуги | Включены в ставку | Общая площадь | 6 114 м ² |
| Предоплата | 1 месяц | Год постройки | 1970 |
| Страховой депозит | 1 месяц | Паркинг | Наземный |
| Налоги | С учетом НДС | Вентиляция | естественная |
| Месячная плата | 193 000 Р | Кондиционирование | центральное |
| Тип договора | Прямая аренда | Телекоммуникации | Интернет/телефония |
| Срок договора | от 11 месяцев | Налоговая инспекция | № 19 |

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Получить презентацию

<https://fortexgroup.ru/bc/podyemnaya-14/arenda-ofisa/153-286019/#type=ao|map=0>

fortexgroup.ru/bc/podyemnaya-14/arenda-ofisa/153-286019/#type=ao|map=0


Авиабилеты Super User Направление "Биз..." ЖК «Большевик»... Производство и п...

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Разместить объявление Личный кабинет

Аренда офиса 153 кв.м

172 100 Р в месяц 13 500 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, Подъемная улица, 14 [показать на карте](#) Авиамоторная → 20 мин пешком



6.0 рейтинг бизнес-центра

1 из 6 [посмотреть все фото](#)

Площадь 153 кв. м Планировка Открытая Состояние Под отделку Этаж 4

| | |
|---|---|
| Коммерческие условия | О бизнес-центре |
| Ставка арендной платы _____ 13 500 Р | Класс _____ В |
| Эксплуатационные расходы _____ Включены в ставку | Этажность _____ 10 |
| Коммунальные услуги _____ Оплачиваются по факту | Лифты _____ есть |
| Предоплата _____ 1 месяц | Общая площадь _____ 7 150 м² |
| Страховой депозит _____ 2 месяца | Год постройки _____ 1975 |
| Налоги _____ С учетом НДС | Паркинг _____ Наземный |
| Месячная плата _____ 172 100 Р | Вентиляция _____ естественная |
| Тип договора _____ Прямая аренда | Кондиционирование _____ сплит-системы |
| Срок договора _____ от 11 месяцев | Телекоммуникации _____ Интернет/телефония |
| | Налоговая инспекция _____ № 22 |

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF поможет поделиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

<https://fortexgroup.ru/bc/2-ya-entuziastov-3/arenda-ofisa/210-230092/#type=ao|map=0>

fortexgroup.ru/bc/2-ya-entuziastov-3/arenda-ofisa/210-230092/#type=ao|map=0

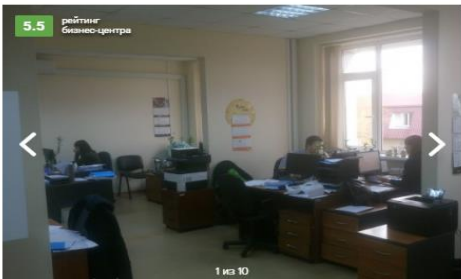
Авиабилеты Super User Направление "Биз..." ЖК «Большевик»... Производство и п...

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Разместить объявление Личный кабинет

Аренда офиса 210 кв.м

227 500 Р в месяц 13 000 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, 2-я улица Энтузиастов, 3 [показать на карте](#) Авиамоторная → 12 мин пешком



5.5 рейтинг бизнес-центра

1 из 10 [посмотреть все фото](#)

Площадь 210 кв. м Планировка Кабинетная [показать](#) Состояние Готово к въезду Этаж 6

| | |
|---|---|
| Коммерческие условия | О бизнес-центре |
| Ставка арендной платы _____ 13 000 Р | Класс _____ В |
| Эксплуатационные расходы _____ Включены в ставку | Этажность _____ 6 |
| Коммунальные услуги _____ Включены в ставку | Общая площадь _____ 2 665 м² |
| Предоплата _____ 1 месяц | Год постройки _____ 1932 |
| Страховой депозит _____ 1 месяц | Паркинг _____ Наземный |
| Налоги _____ С учетом НДС | Вентиляция _____ приточно-вытяжная |
| Месячная плата _____ 227 500 Р | Кондиционирование _____ сплит-системы |
| Тип договора _____ Прямая аренда | Телекоммуникации _____ Интернет/телефония |
| Срок договора _____ от 11 месяцев | Налоговая инспекция _____ № 20 |

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF поможет поделиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

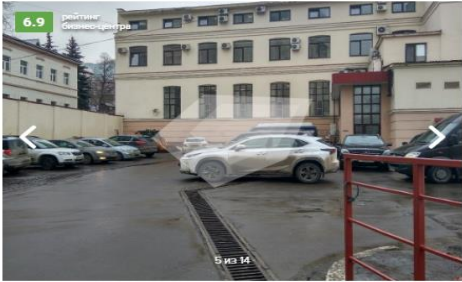
<https://fortexgroup.ru/bc/elektrozavodskaya-33-s1/arenda-ofisa/244-290801/#type=ao|map=0>

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК [Разместить объявление](#) Личный кабинет


Аренда офиса 244 кв.м

264 300 Р в месяц 13 000 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, Электрозаводская улица, 33 с1 [показать на карте](#) Преображенская площадь → 7 мин пешком



6.9 рейтинг бизнес-центра



[показать все фото](#)

Площадь: 244 кв. м | Планировка: Открытая | Состояние: Готово к въезду | Этаж: 1

| Коммерческие условия | | О бизнес-центре | |
|--------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Ставка арендной платы | 13 000 Р | Класс | B |
| Эксплуатационные расходы | Включены в ставку | Этажность | 9 |
| Коммунальные услуги | Оплачиваются по факту | Лифты | есть |
| Предоплата | 1 месяц | Общая площадь | 11 000 м² |
| Страховой депозит | 1 месяц | Год постройки | 1963 |
| Налоги | С учетом НДС | Паркинг | Наземный |
| Месячная плата | 264 300 Р | Вентиляция | приточно-вытяжная |
| Тип договора | Прямая аренда | Кондиционирование | сплит-системы |
| Срок договора | от 11 месяцев | Телекоммуникации | Интернет/телефония |
| | | Налоговая инспекция | № 18 |

Бизнес-центр «Электрозаводская 33 с1»
ID: 290801 19.09.2020
Koeegel Immobilien Consulting
+7 (925) 343-... [показать](#)

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!
+7 (925) 343-... [показать](#)

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами
[Получить презентацию](#)

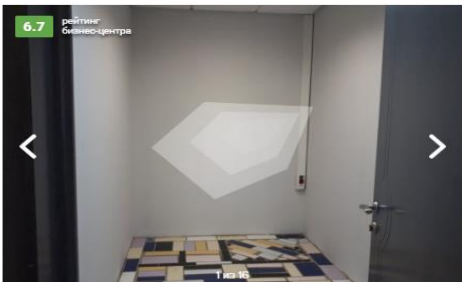
<https://fortexgroup.ru/bc/entuziastov-11/arenda-ofisa/214-170167/#type=ao|map=0>

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК [Разместить объявление](#) Личный кабинет


Аренда офиса 214 кв.м

249 700 Р в месяц 14 000 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, проезд Энтузиастов, 11 [показать на карте](#) Авиамоторная → 15 мин пешком



6.7 рейтинг бизнес-центра



[показать все фото](#)

Площадь: 214 кв. м | Планировка: Смешанная | Состояние: Готово к въезду | Этаж: 7

| Коммерческие условия | | О бизнес-центре | |
|--------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Ставка арендной платы | 14 000 Р | Класс | B |
| Эксплуатационные расходы | Включены в ставку | Этажность | 8 |
| Коммунальные услуги | Включены в ставку | Лифты | есть |
| Предоплата | 1 месяц | Общая площадь | 4 000 м² |
| Страховой депозит | 1 месяц | Год постройки | 2008 |
| Налоги | С учетом НДС | Паркинг | Наземный |
| Месячная плата | 249 700 Р | Вентиляция | приточно-вытяжная |
| Тип договора | Прямая аренда | Кондиционирование | центральное |
| Срок договора | от 11 месяцев | Телекоммуникации | Интернет/телефония |
| | | Налоговая инспекция | № 20 |

Бизнес-центр «Энтузиастов 11»
ID: 170167 21.09.2020
Officebook
+7 (925) 377-... [показать](#)

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!
+7 (925) 377-... [показать](#)

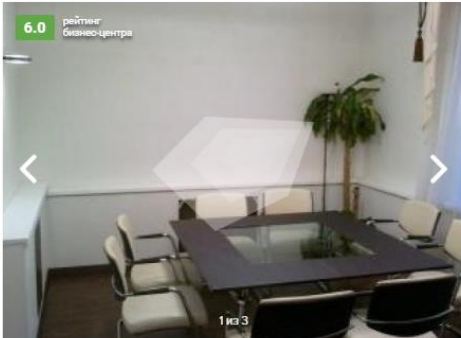
Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами
[Получить презентацию](#)

офисы.онлайн
Разместить объявление


Аренда офиса 104 кв.м

73 700 Р в месяц 8 500 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, Переведеновский переулок, 21 с2 [показать на карте](#) Электрозаводская → 14 мин пешком



рейтинг: бизнес-центра 6.0



| | | | |
|-----------|------------|-----------------|------|
| Площадь | Планировка | Состояние | Этаж |
| 104 кв. м | Кабинетная | Готово к въезду | 2 |

Сдается в долгосрочную прямую аренду офисное помещение 104 квадр. метров в бизнес-центре.

- м. Электрозаводская
- 14 мин пешком от метро
- Офисы класса В
- Готово к въезду
- Кабинетная
- Естественная вентиляция
- Кондиционирование: сплит-системы

Комфортное месторасположение объекта - около 14 минут ходьбы от метро "Электрозаводская" - предоставит вашим клиентам возможность добраться до офиса компании как на личном, так и на городском транспорте. Бизнес-центр, безусловно, привлекателен своей транспортной доступностью, так как подъехать к нему можно по таким магистралям, как Русаковская улица, улица Стромынка, Третье Транспортное Кольцо, Большая Черкизовская улица.

По критериям международной классификации офисный центр относится к зданиям класса В и имеет приемлемую транспортную доступность. Высота бизнес-центра (3 этажа) оптимальна как для сотрудников компаний-арендаторов, так и для их посетителей. Объект имеет собственную охраняемую открытую стоянку, предназначенную для парковки личного и служебного транспорта арендаторов Бизнес-центра оборудован сплит-системами кондиционирования, поддерживающими комфортный температурный режим.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

Коммерческие условия

Ставка арендной платы _____ 8 500 Р за м² в год

Эксплуатационные расходы _____ Включены в ставку

Коммунальные услуги _____ Оплачиваются по факту

Предоплата _____ 1 месяц

Страховой депозит _____ 1 месяц

Налоги _____ С учетом НДС

Месячная плата _____ 73 700 Р

Тип договора _____ Прямая аренда

Срок договора _____ Краткосрочный

О бизнес-центре

Класс _____ В

Этажность _____ 3

Год постройки _____ 1961

Год реконструкции _____ 2008

Паркинг _____ Наземный

Вентиляция _____ естественная

Кондиционирование _____ сплит-системы

Телекоммуникации _____ Интернет/телефония

Налоговая инспекция _____ № 1

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами


[Получить презентацию](#)

офисы.онлайн
Разместить объявление





Аренда офиса 104 кв.м

91 000 Р в месяц 10 500 Р за м² в год [Добавить в избранное](#)

Москва, Измайловское шоссе, 20 [показать на карте](#) Семеновская → 10 мин пешком



1 из 6

посмотреть все фото

Бизнес-центр «Измайловское 20»

ID: 112364 16.07.2019

Koegel Immobilien Consulting
+7 (495) 287-... [показать](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта «Офисы.Онлайн»

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

Бизнес-центр «Измайловское 20»

ID: 112364 16.07.2019

Koegel Immobilien Consulting
+7 (495) 287-... [показать](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта «Офисы.Онлайн»

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF помогает делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

Площадь: 104 кв. м Планировка: Открытая Состояние: Готово к въезду

Сдаем в долгосрочную прямую аренду офис 104 квадр. метров в бизнес-центре.

- м. Семеновская
- 10 мин пешком от метро
- Класс В
- Готово к въезду
- Открытая
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: отсутствует

Район, где расположен объект, находится не более чем километре от метро "Семеновская", что благоприятно для компаний, чьи услуги предполагают прямое общение с клиентами. Добраться до бизнес-центра можно несколькими способами, в том числе по таким магистралям, как Большая Черкизовская улица.

Офисный центр относится к зданиям класса В и предоставляет отличную возможность арендовать хорошо оснащенный офис по доступной цене. Поскольку площадь бизнес-центра составляет 3500 кв. м, он относится к классу небольших зданий. Высота объекта (4 этажа) оптимальна как для сотрудников компаний-арендаторов, так и для их посетителей. В бизнес-центре не предусмотрена охраняемая автостоянка, поэтому для стоянки автотранспорта можно использовать прилегающие к нему территории и близлежащие улицы.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

| Коммерческие условия | О бизнес-центре |
|--|---|
| Ставка арендной платы _____ 10 500 Р за м ² в год | Класс _____ В |
| Эксплуатационные расходы _____ Включены в ставку | Этажность _____ 4 |
| Коммунальные услуги _____ Оплачиваются по факту | Общая площадь _____ 3 500 м ² |
| Предоплата _____ 1 месяц | Год постройки _____ 1996 |
| Страховой депозит _____ 1 месяц | Паркинг _____ Стихийный |
| Налоги _____ С учетом НДС | Вентиляция _____ приточно-вытяжная |
| Месячная плата _____ 91 000 Р | Кондиционирование _____ отсутствует |
| Тип договора _____ Прямая аренда | Телекоммуникации _____ Интернет/телефония |
| Срок договора _____ Краткосрочный | Налоговая инспекция _____ № 19 |


224

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов
АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК
Разместить объявление Личный кабинет

Аренда офиса 149 кв.м

119 200 Р в месяц 8 000 Р за м² в год ★ Добавить в избранное

📍 Москва, Большая Почтовая улица, 268 с2 [показать на карте](#) 🚶 Электрозаводская → 15 мин пешком



Площадь: 149 кв. м | Планировка: Открытая | Состояние: Готово к въезду | Этаж: 6

Сдается в долгосрочную аренду помещение под офис 149 квадр. метров в бизнес-центре "Пост Плаза".

- м. Электрозаводская
- 15 мин пешком от метро
- Здание класса В
- Готово к въезду
- Открытая
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное

Аренда помещений в офисном центре, расположенном примерно в 1.2 км от станции метро "Электрозаводская" - хороший вариант для компаний, осуществляющих опосредованное взаимодействие с клиентами. Наличие поблизости от бизнес-центра крупных городских магистралей (Русаковская улица, Большая Черкизовская улица, улица Стромынка, Третье Транспортное Кольцо) обеспечит удобство доступа к офису вашей компании как сотрудникам, так и клиентам.

Офисный комплекс "Пост Плаза" относится к зданиям класса В, поэтому каждый арендатор офисных помещений может рассчитывать на вполне приемлемый уровень безопасности и имеет возможность повысить его по своему усмотрению. Площадь объекта составляет 13100 кв. м, поэтому он относится к зданиям средних размеров. 6-этажный деловой комплекс – образец офисного центра оптимальной высоты, когда на верхние этажи можно подняться даже по лестнице. В бизнес-центре "Пост Плаза" предусмотрена возможность аренды машиномест на открытой охраняемой стоянке, расположенной в непосредственной близости от здания. Благодаря централизованной системе кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции температурный режим и уровень очистки воздуха в помещениях соответствуют самым высоким требованиям.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

Бизнес-центр «Пост Плаза»

ID: 275747 18.10.2020

MS Estate

+7 (926) 646-... [показать](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF поможет делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

Бизнес-центр «Пост Плаза»

ID: 275747 18.10.2020

MS Estate

+7 (926) 646-... [показать](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Получите презентацию по этому помещению на свою почту!

Презентация в формате PDF поможет делиться информацией со своими коллегами

[Получить презентацию](#)

| Коммерческие условия | О бизнес-центре |
|---|---|
| Ставка арендной платы 8 000 Р за м ² в год | Класс В |
| Эксплуатационные расходы Включены в ставку | Этажность 6 |
| Коммунальные услуги Оплачиваются по факту | Лифты есть |
| Предоплата 1 месяц | Общая площадь 13 118 м ² |
| Страховой депозит 2 месяца | Год постройки 1982 |
| Налоги Без учета НДС | Год реконструкции 2007 |
| Месечная плата 119 200 Р | Паркинг Наземный |
| Тип договора Прямая аренда | Вентиляция приточно-вытяжная |
| Срок договора от 11 месяцев | Кондиционирование центральное |
| | Телекоммуникации Интернет/телефония |

Подтверждение информации, используемой в Отчете Характеристика БЦ "ABC"

<https://bcinform.moscow/biznes-centry/abc.html>

The screenshot displays a web browser window with the URL bcinform.moscow/biznes-centry/abc.html. The page header features the logo 'БЦИнформ' and navigation links for 'Аренда', 'Продажа', and 'О проекте'. The location is set to 'Москва' and a phone number '8(925)308 82 42' is visible.

The main content area is divided into several sections:

- Фото:** A photograph of a modern, multi-story brick building with large windows.
- Информация о БЦ:** A tabbed interface with 'Услуги' selected.
- Услуги БЦ:** A list of services provided by the center:
 - Парковка:** Гостевая парковка, всего 300 парковочных мест.
 - Электроэнергия:** Не включена в стоимость.
 - Клининг:** (No details provided).
 - УСН или НДС:** НДС включен в стоимость.
 - Охрана:** Пропуск по магнитным картам.
 - КУ:** Включены в стоимость.
 - Режим работы:** круглосуточно.
 - Вентиляция:** Приточно-вытяжная.
 - Кафе и ресторан:** Кафе и столовая.
 - Банкоматы:** (No details provided).
 - Интернет и телефония:** (No details provided).
 - Кондиционирование:** Полное кондиционирование.
- Описание:** A text block describing the location and features of the business center.

Расположенный в районе Соколиная гора ВАО Москвы, бизнес-центр «ABC» представляет собой деловой комплекс с высокотехнологичным оснащением и удобным размещением. Выразительная архитектура и современный дизайн бизнес-центра «ABC» создают деловой имидж, оказывают и благоприятное впечатление на посетителей, а продуманная планировка и стильный интерьер помещения обеспечивают комфортные условия для компаний, работающих в бизнес-центре.


Характеристика бизнес-центра «ABC»

Бизнес-центр «ABC» – это объект класса «В», включающий в себя высококлассные офисные помещения. Преимуществами объекта являются современное оборудование, грамотно проведенная реконструкция, а также хорошая доступность как для тех, кто пользуется общественным транспортом, так и для автомобилистов. БЦ оборудован в соответствии с современными европейскими стандартами качества. Фасад строения комплекса отличается облицовкой из высококачественных отделочных материалов, которые придают всему зданию строгий вид. В каждом помещении центра установлены телекоммуникационные и климатические системы, что позволяет на протяжении всего года сотрудникам работать в самых комфортных условиях, ведется круглосуточное видеонаблюдение, имеется охранная и противопожарная сигнализация. Привлекательный внешний вид прекрасно дополняется востребованным комплексом объектов инфраструктуры. На территории комплекса работает минимаркет, столовая, платежные терминалы. Также здесь предусмотрена охраняемая круглосуточно наземная парковка.

Бизнес-центр ABC

Москва, Семеновский пер., 6

Семеновская, 3 минуты пешком | Электрозаводская, 5 минут на транспорте



Класс В
 Общая площадь 21 361,6 м²
 Этажность 4 этажа
 Парковка 40 мест

Арендная ставка
 от 6 900 до 16 899 Р за м² в год

Офисы | Торговые площади

Хотите стать официальным представителем?
 Отправить заявку

Доступ в здание
 Пропускная система

Вход
 Отдельный с улицы

Парковка
 Наземная на 40 мест

Инфраструктура
 кафе банкомат отделение банка
 складские помещения столовая центральная рецепция

Арендпригодная площадь
 16000.0 м²

Про бизнес-центр

Бизнес-центр «ABC» расположен в Восточном округе Москвы. Комплекс состоит из нескольких сооружений, старейшее из которых построено в 1992 году. В 2008 строения были реконструированы и оформлены в едином стиле, получили полное техническое переоснащение.

Корпуса расположены на собственной огороженной и охраняемой территории. Общая площадь бизнес-центра составляет 21 361 кв. м, в том числе арендопригодная – 16 000 кв. м.

Перемещение между этажами обеспечивают три пассажирских лифта. Планировка внутреннего пространства – смешанная. В здания проведены все необходимые коммуникации: центральное водоснабжение, отопление, высокоскоростной интернет от провайдера Megafon-net. Оборудована система приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования. Есть выделенная телефонная линия и собственная мини-АТС.

В целях безопасности в центре введена контрольно-пропускная система, ведется внутреннее и внешнее видеонаблюдение. Установлены следующие системы: охранная сигнализация, тревожные кнопки, спринклерная система пожаротушения и дымовые датчики, предусмотрено оповещение в случае ЧС. Перед фасадом здания находится охраняемая парковка для арендаторов на 40 машиномест. Для посетителей оборудован гостевой паркинг.

Здесь офисные, торговые и складские помещения площадью от 35 кв. м. Варианты

Отзыв о сайте

Классификация офисной недвижимости

ИНН 7842436834
 ОГРН 1107847283433
 Малоохтинский пр., дом 64, литеры А, Б, В, 195112, Санкт-Петербург
 Тел.: +7 (812) 9-444-263
 Тел.: +7 (812) 383-72-22
 аренда@spbplaza.ru

ОФИСНЫЙ КЛАСС: ЧЕМ БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА А ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ С?

По уровню комфорта и современности офисные помещения разделяют на 4 класса: А, В, С и D. Нередко встречаются дополнительные классификации: А+ и В+. Это деление не закреплено на официальном уровне и поэтому является довольно условным, но обычно между офисами «А» и «С» лежит настоящая пропасть.

БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА "А" И "А+"

- Расположен в центре города, либо рядом с ним. До таких офисов будет удобно добираться как на общественном транспорте, так и на личном.
- Находится в новом, специально построенном офисном здании.
- Открытые рациональные планировки, большая полезная площадь, современные материалы отделки.
- Большие металлопластиковые окна, которые обеспечивают высокую естественную освещённость.
- Возможность установки подвесных потолков и фальшполов. Минимальное расстояние между ними – 2,8 м.
- Возможность нагрузки на межэтажные перекрытия не менее 400-450 кг на метр.
- Снабжение здания электричеством идёт от 2 независимых источников. Для непредвиденных ситуаций имеется источник бесперебойного питания.
- Охраняемый надземный и подземный паркинг из расчёта минимум 1 машиноместо на 100м офисных площадей.
- Здание оборудовано системой климат-контроля, 2 или 4 трубной системой вентиляции.
- Есть возможность подключение офиса к многоканальному телефону и высокоскоростному Интернету.
- Помещения общего пользования находятся под видеонаблюдением, здание и прилегающая территория находятся под круглосуточной охраной.
- Здание оборудовано высокоскоростными бесшумными лифтами.
- Здание обладает развитой внутренней инфраструктурой.

АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
 от 350 кв. м.

БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА "B" И "B+"

- Удобная транспортная доступность.
- Новое здание или старое с полным капитальным ремонтом.
- Возможны разные планировки в разных офисах.
- Высота потолков не менее 2,8 м.
- Металлопластиковые окна, обеспечивающие высокий уровень естественной освещенности.
- Отделка с помощью недорогих, но качественных материалов.
- Охраняемая парковка. Минимум 1 место на 100 м офисных помещений.
- Система вентиляции с охлаждением воздуха, возможна установка кондиционеров.
- Современные системы безопасности, круглосуточная охрана.
- Наличие лифтов.
- Внутренняя инфраструктура: как минимум, рецепция на 1 этаже и кафетерий для сотрудников.

БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА "C"

- Расположение не имеет значения.
- Здание старое, зачастую не реконструированное для современных офисных помещений.
- Нет единых стандартов высоты потолков, планировки этажей.
- Охраняемая надземная парковка любого размера.
- Система вентиляции, могут устанавливаться кондиционеры.
- Круглосуточная охрана.
- Минимальная инфраструктура.

БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА "D"

Таковыми офисами считаются любые помещения, позиционирующие себя как офисное здание. Так как конкретных требований нет, уровень комфорта зависит от состояния конкретного здания. Цена аренды офиса в бизнес центре класса D обычно самая низкая.

Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

https://www.ilm.ru/sites/default/files/2020-07/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_1-2_kv_2020_ilm_compressed.pdf

Основные показатели

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию за 1-2 кв. 2020 г. *

- A: 11 000 м²
- B+: 50 000 м²
- B: 0 м²
- C: 61 000 м²

Поглощение офисных площадей за 1-2 кв. 2020 г. *

- A: 14 000 м²
- B+: 6 000 м²
- B: -28 000 м²
- C: -8 000 м²

Уровень вакантных площадей на конец 2 кв. 2020 г. **

- A: 11,0%
- B+: 9,7%
- B: 5,1%
- C: 8,1%

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 2 кв. 2020 г., за кв. м/год *

- A: 26 400 руб.
- B+: 18 700 руб.
- B: 16 600 руб.

Предложение

По итогам 1 полугодия 2020 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 21,3 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,7 млн. кв. м, соответствуют классу А, 39%, или 8 млн. кв. м, относятся к объектам класса B+ и 40%, или 8,6 млн. кв. м - к классу B.

Всего по итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено 5 объектов общей офисной площадью 61 тыс. кв. м, что в два раза меньше аналогичного показателя прошлого года. Самыми крупными объектами стали многофункциональный комплекс «Нарвал West» офисной площадью 33 тыс. кв. м и вторая фаза многофункционального комплекса «Смоленский Пассаж», введенные в первые три месяца года.

Если в 1 квартале негативное влияние внешних факторов не оказало существенного воздействия на показатели рынка офисной недвижимости, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м, то во 2 квартале ограничительные меры карантина, в том числе останова строен новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м. Ряд объектов, имеющих высокую стадию готовности, были перенесены к выходу на рынок на второе полугодие.

Согласно анонсам девелоперов на начало года, к вводу в эксплуатацию в нынешнем году было заявлено около 400 тыс. кв. м. Однако, учитывая замедление деловой активности вследствие пандемии, а также нестабильности экономических показателей и дальнейшей неопределенности, многие собственники корректируют свои планы и откладывают сроки ввода своих проектов. Таким образом, реальный объем нового строительства за весь 2020 г. может составить около 300 тыс. кв. м. При этом наибольшее количество анонсированных объектов относится к классу А.

В условиях дефицита качественных офисных предложений, особенно среди крупных площадей, арендаторы продолжают интересоваться новыми объектами. Поэтому в дальнейшем сохранится тенденция частичной или полной реализации объекта на момент ввода объекта в эксплуатацию.

61 тыс. м²
составил суммарный объем нового предложения за 1-2 кварталы 2020 г.

21,3 млн. м²
составил общий объем рынка по итогам 2 кварталы 2020 г.

Общий объем офисных площадей на конец 2 кв. 2020 г., млн. м²

- A: 4,656
- B+: 8,025
- B: 8,587

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²

Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²

Существенное падение деловой активности не могло не повлиять на офисный рынок

Существенное падение деловой активности весной 2020, связанное с пандемией коронавируса и введением ограничительных мер, не могло не повлиять на офисный рынок столицы. В середине марта большинство компаний, особенно с планировкой open-space (открытое пространство), где быстро распространяется вирус, стали переводить сотрудников на "домашние офисы" и удаленные переговоры. Практика дистанционной работы продолжается и сегодня, когда большинство ограничений уже снято. Ввиду этого многие арендаторы стали отказываться от дополнительных помещений, сокращая арендные расходы, поэтому доля рынка вакантных площадей увеличилась по сравнению с 1 кварталом 2020. С момента объявления пандемии многие арендодатели в массовом порядке получали обращения от арендаторов, особенно от коммерческих структур с просьбой об установлении скидки или арендных каникул, арендодатели приходилось идти на разнообразные уступки и искать компромисс. Сейчас ситуация потихоньку выравнивается и стабилизируется.

Анастасия Шафрова
Директор, Департамент офисной недвижимости

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 1-2 квартале 2020 г.*

| Название объекта | Адрес объекта | Девелопер | Класс | Офисная площадь, кв. м |
|------------------------|-----------------------------|----------------|-------|------------------------|
| Квартал West | Аминьевское ш., 15 | Ташир | Б+ | 33 350 |
| Смоленский Пассаж 2 | Смоленская пл., 7-9 | АНД Корпорация | A | 21 000 |
| РТС Имайловский | 2-я Придольная ул., 1 | Риотэкс | Б+ | 8 000 |
| Нарская ул., б, стр. 2 | Нарская ул., б, стр. 2 | Консалт | Б+ | 5 700 |
| Рассвет, корпус 8 | Степлярный пер., 3, корп. 8 | KR Properties | Б+ | 2 430 |

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 1-2 кв. 2020 г.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2020 г.

| Название объекта | Адрес объекта | Девелопер | Класс | Офисная площадь, кв. м |
|-------------------------------------|---|-----------------------|-------|------------------------|
| Квартал Парк Легенд, ф. 2 | Автозаводская ул., вл. 23 | ТЭИ Инвест | АБ+ | 56 400 |
| NEVA TOWERS | 1-й Красногвардейский пр-д, участок 17-18 | Ренессанс Девелопмент | A | 50 100 |
| 1-й Земельный пер., вл. 7/2, стр. 1 | 1-й Земельный пер., вл. 7/2, стр. 1 | Активен Девелопмент | A | 35 700 |
| Арена Парк, корп. 8 | Арена Парк, корпус 8 | УК Динамо | A | 29 400 |
| Большевик, ф. 2 | 1-й Красногвардейский пр-д, участок 17-18 | O1 Properties | A | 25 000 |
| Парк Хуамин | Вильгельма Пика ул., вл. 14 | Парк Хуамин | A | 23 500 |
| Алкон 2 | Ленинградский пр-т, вл. 34 | Алкон Девелопмент | A | 21 700 |
| Аркус 4 | Ленинградский пр-т, 37А, корп. 14 | AB Development | A | 18 100 |
| Калибр-парк | Годовикова ул., 9, стр. 1 | Калибр | Б+ | 16 300 |
| Смоленский 6-р, 13 | Смоленский 6-р, 13 | АНБАРС Девелопмент | A | 13 900 |
| JAZZ | Суцесовый Вал ул., 49 | Spinex | Б+ | 13 600 |
| Нагорная ул., вл. 20, корп. 7 | Нагорная ул., вл. 20, корп. 7 | Созвездие Инвест | Б+ | 11 500 |
| Якорь | Примальный пр-д, 2 | нд | Б+ | 10 000 |

Обзор рынка офисной недвижимости

Спрос

Рынок коммерческой недвижимости очень сильно зависит от внешнеэкономических факторов и все последние месяцы находился под негативным влиянием ослабления курса рубля, а также событий, связанных с пандемией коронавируса. Все это привело к падению спроса на офисном рынке со стороны компаний-пользователей. В условиях низкой активности арендаторов мы наблюдали снижение чистого поглощения.

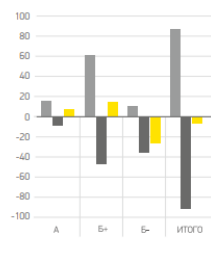
Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, достигло отрицательного значения и составило -6,4 тыс. кв. м, что на 175 тыс. кв. м меньше показателя прошлого года.

1 квартал 2020 г. показывал положительную динамику во всех классах. В начале года активность компаний-пользователей офисных помещений оставалась на достаточно высоком уровне, и общий объем чистого поглощения за первые три месяца составил 85,5 тыс. кв. м.

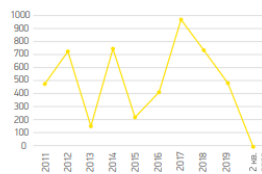
Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам 1 полугодия оказало высвобождение помещений в объектах всех классов во 2 квартале года. Ввиду ситуации с пандемией коронавируса многие компании в целях снижения затрат начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду. На фоне снижения спроса чистое поглощение по всем классам за три последних месяца составило -92 тыс. кв. м.

В высококачественных объектах объемы чистого поглощения по итогам полугодия сохранились положительными, но, на фоне последних событий в экономике и социальной сфере, снизились по сравнению с предыдущими периодами. В классе А чистое поглощение за шесть месяцев равно 6 тыс. кв. м. Во 2 квартале

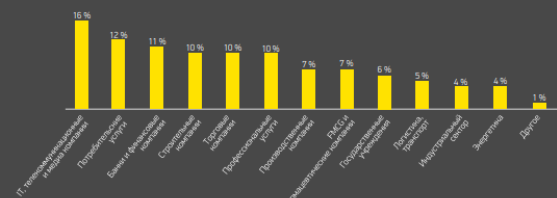
Чистое поглощение офисных площадей за 1-2 кв. 2020 г., тыс. м²*



Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²*



Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1-2 кв. 2020 г.



*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступающих в ИЛМ от компаний, предоставляющие указанные отрасли, в течение 1-2 кв. 2020 г.

объем чистого поглощения в объектах данного класса сократился с 15 тыс. кв. м на конец марта до -9 тыс. кв. м на конец июня.

Самое высокое значение показателя в первом полугодии сохраняется в классе Б+. Суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня здесь составило 13,5 тыс. кв. м. Во 2 квартале показатель составил -47 тыс. кв. м против 60 тыс. кв. м в 1 квартале года.

По итогам двух кварталов высвобождение площадей произошло в объектах класса Б-, и показатель достиг -26 тыс. кв. м. Компании, арендующие площади в зданиях данного класса, были наиболее уязвимы в условиях экономической нестабильности и пандемии, и уменьшали или вовсе закрывали свои офисы. Часть компаний выбрали вариант переезда в более дешевые помещения.

Некоторые компании, офис которых располагался в бизнес-центрах класса А/Б+, стали арендовать рабочие места в новорингах. В условиях неопределенности и сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный

офис, а также получить гибкие условия по занимаемой площади и сроке договора. В свою очередь, новый опыт перехода части сотрудников на дистанционную работу побудил руководство компаний к изменению организации и функции офисного пространства.

Несмотря на отрицательное чистое поглощение, на рынке заключаются сделки по аренде и приобретению офисов больших площадей. Значительная часть таких сделок проходит с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст дополнительный отрицательный вклад в чистое поглощение.

-6,4 тыс. м²

составило чистое поглощение за 1-2 квартала 2020 г.

*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: S1 + Snew - S2, где S1 — свободные офисные помещения на начало периода, Snew — новые офисные площади, введенные в данный период, S2 — свободные офисные помещения в конце периода.



Ключевые сделки, совершенные в 1-2 кварталах 2020 г.

Спрос | 1-2 кварталы 2020

| Компания | м² | Тип сделки | Объект | Адрес | Дата |
|---|--------|------------|---------------------------------------|---|------------|
| АльфаСтрахование | 27,736 | покупка | Навратл Парк Легенд, фаза 3 | Автозаводская ул., 236, кор. 2 | 1 кв. 2020 |
| Юлч | 15,000 | аренда | Гостиный Двор | Ильинка ул., 4 | 1 кв. 2020 |
| Росатом | 11,445 | аренда | Сириус Парк, стр. 16 | Нашиновый ш., 3, кор. 2 | 1 кв. 2020 |
| Novartis | 7,621 | аренда | Алюн 2 | Ленинградский пр-т, вл. 72 | 1 кв. 2020 |
| Royal Dutch Shell | 5,873 | аренда | Белые Сады, здание Б | Лесная ул., 9 | 1 кв. 2020 |
| Spase 1 | 5,000 | аренда | Большевик, фаза 2 | Ленинградский пр-т, 15, стр. 10 | 1 кв. 2020 |
| Локомотивные Технологии | 4,775 | аренда | 1-й Гончарный пер., 8, кор. 5, стр. 1 | 1-й Гончарный пер., 8, кор. 5, стр. 1 | 1 кв. 2020 |
| X5 Retail Group | 4,300 | аренда | Красная Роза, Савин | Тимур Фрунзе ул., 11, стр. 13 | 1 кв. 2020 |
| Ситимобил | 3,000 | аренда | Ариус 3 | Ленинградский пр-т, 37А, кор. 4 | 1 кв. 2020 |
| Газпромнефть-СМ | 2,584 | аренда | НЕО GEO | Бульварная ул., 17 | 1 кв. 2020 |
| Цифра 1 | 2,373 | аренда | Капитолий | Вернадского пр-т, 6А | 1 кв. 2020 |
| Департамент предпринимательства и инновационного развития города Москвы | 2,229 | аренда | Романов Двор | Романов пер., 4, стр. 2 | 1 кв. 2020 |
| Текнофф Банк | 77,839 | аренда | AFI Square | Грузинский Вал ул., вл. 11 | 2 кв. 2020 |
| Атомэнергопром | 42,342 | покупка | Нитайгородский пр-д, 7 | Нитайгородский пр-д, 7 | 2 кв. 2020 |
| Почта России | 37,000 | аренда | ВЗБ Арена | 3-я Песчаная ул., вл. 2 | 2 кв. 2020 |
| Агентство по страхованию вкладов | 13,000 | аренда | АФИ на Павелецкой | Павелецкая наб., 8, стр. 1 | 2 кв. 2020 |
| Рустгазобача | 8,931 | аренда | Верейская Плаза 4 | Верейская ул., 29, стр. 34 | 2 кв. 2020 |
| Business Club | 6,100 | аренда | ОНД, фаза 2 | 1-й Красноармейский пр-д, 16Б | 2 кв. 2020 |
| Максима Теленом | 4,313 | аренда | Равенского ул., 4, стр. 1а | Равенского ул., 4, стр. 1а | 2 кв. 2020 |
| Департамент здравоохранения города Москвы | 4,300 | аренда | Красная Роза, Демидав | Тимур Фрунзе ул., 11, стр. 1 | 2 кв. 2020 |
| Практик | 2,800 | аренда | Басманный двор | Спартакоская пл., 16/15, стр. 1-6, 15, 17 | 2 кв. 2020 |
| Spase 1* | 2,000 | аренда | Тверской 6-р, 26 | Тверской 6-р, 26 | 2 кв. 2020 |

*Консультант проекта - компания ILM

11

Вакантные площади

По итогам 1 полугодия 2020 г. уровень вакантных площадей снизился на 0,1 п.п. и на конец июня достиг 8,1%.

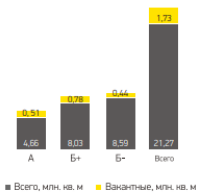
Если рассматривать понаправлено, то динамика показателя различается. 1 квартал года показал продолжение сокращения количества свободных офисов. На фоне преобладания объемов чистого поглощения над новым строительством уровень вакантных площадей по итогам марта составил 7,6% в среднем по рынку, что на 0,6 п.п. ниже по сравнению с июном 2019 г.

Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полнокровный эффект пандемии коронавируса, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку в течение трех месяцев выросла на 0,5 п.п. Тем не менее, низкие темпы нового строительства сдерживают резкое увеличение количества свободных площадей.

Наибольшее увеличение количества невостребованных площадей пришлось на объекты класса Б+, здесь доля незанятых офисов в течение последнего квартала выросла на 0,7 п.п. и достигла 9,7%. Тем не менее, по сравнению с концом прошлого года показатель продолжил тенденцию снижения. Здесь уровень вакантных помещений на протяжении шести месяцев снизился на 0,4 п.п.

В объектах класса А традиционно сохраняется самая высокая доля свободных площадей, которая на протяжении полугодия претерпевала совсем не большие колебания. В течение 2 квартала показатель здесь вырос на 0,2 п.п. и составил 11,0%. По итогам шести месяцев объем вакантных офисов снизился на 0,1 п.п. Сейчас каждый девятый квадратный метр класса А остается вакантным.

Объем вакантных площадей на конец 2 кв. 2020 г., млн. м²



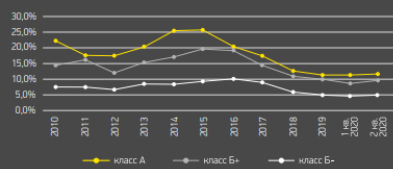
В объектах класса Б- наблюдалась такая же динамика как и в высококачественных объектах. По сравнению с прошлым кварталом уровень свободных площадей вырос на 0,4 п.п., а по сравнению с концом 2019 г. вырос на 0,2 п.п. И по итогам июня составил 5,1%.

Понимая последствия пандемии и дальнейшего снижения деловой активности всех участников рынка, во втором полугодии мы ожидаем продолжения высвобождения части офисных помещений. Главными потребностями заключения новых сделок по аренде помещений будет не расширение занимаемого офиса, а сокращение расходов и оптимизация занимаемых площадей.

Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей



Динамика уровня вакантных площадей, %



8,1 %

Средняя вакантность на конец 2 квартала 2020 г.

1,73 млн. м²

Незанятых офисных помещений

Максимальное значение потерь от неполной загрузки офисных объектов

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2216-effektivnost-arendoprigoznykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2020-goda>

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,66 | 0,78 | 0,73 |

Операционные расходы для офисной недвижимости г. Москвы

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway № 285 (стр. 55)

| Показатели | Бизнес-центры |
|---|---------------|
| Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС) | 2700–7000 |

Структура операционных расходов для офисной недвижимости г. Москвы

ABN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020 (стр. 41-42)

а) Офисные объекты класса «А»

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|--------------------------------|
| Налог на имущество | 9 |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 8 |
| Расходы на страхование | 4 |
| Расходы на управление | 15 |
| Коммунальные платежи | 25 |
| Эксплуатационные расходы | 17 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 8 |
| Резерв на замещение | 14 |
| Итого | 100 |

б) Офисные объекты класса «В»

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|--------------------------------|
| Налог на имущество | 9 |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 8 |
| Расходы на страхование | 4 |
| Расходы на управление | 14 |
| Коммунальные платежи | 25 |
| Эксплуатационные расходы | 19 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 8 |
| Резерв на замещение | 13 |
| Итого | 100 |

Диапазон ставок капитализации для офисной недвижимости г. Москвы, расположенной в пределах МКАД

ABN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020 (стр. 42)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А» | 10,18 | 9,59 | 12,07 |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В» | 10,90 | 9,70 | 12,98 |

«Скидка на торг: реалии кризиса»
(Статья А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Русская служба оценки»).

Проведенное в посткризисный год исследование используется в настоящее время в связи с сопоставимостью тенденций на рынке недвижимости в 2008–2009 гг. и 2014–2015 гг.

«Особенно существенны изменения в последнее время: рынок недвижимости «пал» одним из первых под ударами международного финансового кризиса.

Цены на недвижимость в большинстве регионов России стали снижаться, собственники объектов, вынужденные изыскивать средства на погашение задолженности, стали предлагать покупателям и арендаторам существенные скидки», – пишут авторы статьи.

Отсюда закономерен вывод о том, что рассчитанные авторами статьи величины скидок использовать в настоящее время можно. Они гораздо ближе к текущим ре-

Публикация «Скидки на торг: реалии кризиса», А.А.Марчук, Е.А.Бутова, (стр. 5). Скидка указана для численности населенного пункта более 500 тыс. чел. (Московской области)
(<http://rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>)

3. Результаты анализа

Общее количество наблюдений составило 354. Большинство опрошенных экспертов называли величину скидки в диапазоне 7-20%, при этом по отдельным сегментам были названы значительно большие значения — до 45%.

Максимальные значения, озвученные экспертами, приведены в Табл. 2.

Табл. 2. Максимальные значения, отмеченные экспертами, %

| Сегмент рынка | Купля-продажа | Аренда |
|--|---------------|-------------------------|
| Жилые объекты: квартиры | 30 | 20 |
| Жилые объекты: индивидуальные жилые дома, коттеджи | 40 | нет данных ² |
| Торговая недвижимость | 45 | 45 |
| Офисная недвижимость | 30 | 30 |
| Промышленная и складская недвижимость | 32 | 30 |
| Земельные участки | 30 | - |

Поправка на уторговывание для офисной недвижимости г. Москвы
ABN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020 (стр. 36)

а) Цена предложения

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|----------------------------|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Офисные объекты класса «А» | 9,22 | 6,24 | 12,63 |
| Офисные объекты класса «В» | 9,98 | 6,82 | 12,96 |


б) Арендная ставка

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|----------------------------|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Офисные объекты класса «А» | 7,08 | 5,21 | 10,20 |
| Офисные объекты класса «В» | 8,16 | 5,72 | 11,93 |

Обзор рынка земельных участков г. Москвы <https://www.irn.ru/articles/41125.html>

Земельный рынок Москвы и Подмосквья: цены, лендлорды и перспективы

Наталья Круглова, советник генерального директора, руководитель департамента продаж Российского аукционного дома в Москве и Московской области, специально для IRN.RU



Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартментов незначителен – апартменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж эти двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартментов только в уникальных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

Если обобщить происходящее на рынке земли в Москве, то надо отметить, что самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом опять же жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли- функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно оценочно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% вносят сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Рынок земельных активов в Москве характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорого и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Лучшие предложения от компании Донстрой

Акции и скидки на покупку квартиры в новостройке в сентябре

Недвижимость в Москве и Подмосквье

Предложения сентября [Показать все](#)

KAZAKOV Grand Loft

Апартаменты от 10,1 млн р. 3 мин. до м. Курская. Два варианта финишной отделки, система "Умный дом", охраняемая территория

от 10,1 млн руб.

Застройщик: Ковал. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Жилой квартал Prime Park

Квартиры от 360 000 Р/м², включая отделку "white-box" или "под ключ". м. Динамо. 9 минут до центра города. Идеальное расположение

от 360 000 руб./кв.м

Застройщик: Qprima Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Район «Испанские кварталы»

4 км от МКАД. Квартиры площадью 31-107 кв. м. Уточняйте подробности по телефону.

от 8,5 млн руб.

Застройщик: А101. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Сбербанк! Снова в лидерах 2021!

Квартиры от 5,1 млн. 10 минут пешком до метро Лобно!

от 5,1 млн руб.

Застройщик: Москалстрой-ТН. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

ЖК "Румянцево-Парк", м. Саларьево.

Скидка 15% на покупку 2-х машиномест. Ипотека с гос. поддержкой 6,5%. Бизнес-класс.

от 8,5 млн руб.

Застройщик: Лексон Девелопмент. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Новый проект бизнес-класса

Застройщик: Текста Групп. Престижный район Москвы. м. Академическая

УЖЕ СКОРО
НОВЫЙ ПРОЕКТ
БИЗНЕС-КЛАССА

Застройщик: ТЕКТА GROUP. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

СИМВОЛ Ипотека от 0,1% Рассрочка 0%

Инвестируйте легко с рассрочкой 0% и квартальными платежами. В 3 раза выгодней депозитов! 7 мин. до метро

от 7,9 млн в Район с ЦАО

Застройщик: Донстрой. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

ЖК "Летний сад"

1-к. квартиры в строящихся корпусах от 8,5 млн руб. Свой двор-сад на территории.

от 8,5 млн руб.

Застройщик: Группа Эталон. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Новые изумрудные. Ипотека от 1,2%

Квартиры с отделкой от 4,2 млн руб! Сдача в 2021 г. Закрытый двор без машин. Успеите купить в сентябре!

от 4,2 млн руб!

Застройщик: Группа Эталон. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Клубный дом ВТБ Арена парк

Живи ярко, живи сегодня. Апартаменты от 15,8 млн руб. Престижный район. Ипотека от 0,1%. м. Динамо

от 15,8 млн руб.

Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Успейте купить квартиру до повышения цен

Рассрочка без %! Московская прописка. 3 типа отделки. М. Пятницкое ш. Рядом река, лес! Вся инфраструктура!

от 6,9 млн руб.

Застройщик: Рождество. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Поэтому в ближайшей перспективе мы увидим увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году мы ожидаем выхода на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Донской квартал



Апартаменты бизнес-класса. Террасы. Дизайнерская отделка. Высокие потолки. Закрытый двор. Рядом с парком. 10 мин. до м. Тульская.

Застройщик: Страна Девелопмент. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

ЖК бизнес-класса «Метрополия»



ЖК в районе м. Волгоградский пр-т. Панорамные окна, широкий выбор планировок. Квартиры от 8 млн руб!

от 8 млн руб!
Застройщик: MR Group. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

FRESH Ипотека от 0,1%



Квартиры с отделкой в зеленом районе. Детсады, школы, фитнес, поликлиника - 5 мин. 3 мин. до метро

Застройщик: Донстрой. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

ЖК «Крылья» Бизнес-класс

Характеристики объекта-аналога № 2, использованного в рамках сравнительного подхода

<https://brightrich.moscow/biznes-centry/biznes-centr-gorodskaya-8/>

The screenshot shows a web browser displaying the Brightrich website. The page title is "Характеристики" (Characteristics). The main heading is "Бизнес-центр «Городская 8»" (Business Center "Gorodskaya 8"). The address is listed as "ЮАО, Городская ул. 8". There is a large image of the building with a "Панорама" (Panorama) label. Below the image, it says "Паркинг (наземный открытый) 40 м.мест" (Parking (open-air) 40 places). On the right side, there is a "Контактная информация" (Contact information) section with the phone number "+7 (499) 703 38 18". Below that is a "Задать вопрос" (Ask a question) form with fields for "Имя" (Name) and a phone number. A vertical button on the right says "Ищите, мы ответим!" (Search, we will answer!).

Характеристики объекта-аналога № 3, использованного в рамках сравнительного подхода

<https://fortexgroup.ru/bc/leningradskiy-80-k66/>

Бизнес-центр «Ленинградский 80 кб6»
 Москва, Ленинградский проспект, 80 кб6 [показать на карте](#) Сокол → 10 мин пешком тел.: +7 (495) 287-36-24

Главная **Аренда офиса** **Продажа офиса** **Фотогалерея** **Контакты**

Интересует аренда офисов?
 Узнайте о текущих предложениях по телефону отдела аренды бизнес-центра «Ленинградский 80 кб6»
 +7 (495) 287... [показать](#)
 Перевазните мне

Средняя ставка аренды
 Сентябрь 2020 г.
9 929 руб за кв.м в год

Местоположение:
 Округ САО
 Район Сокол
 Метро Сокол
 От метро 10 мин пешком
 Налоговая инспекция № 43

Технические параметры:
 Класс В
 Этажность 16
 Паркинг Стихийный

Инженерные системы:
 Лифты есть
 Вентиляция приточно-вытяжная
 Кондиционирование центральное
 Телекоммуникации интернет/телефония

Характеристики объекта-аналога № 4, использованного в рамках сравнительного подхода

<https://realty-guide.ru/offices/objects/2714/>

Иятеграл
 м. **Авиамоторная**
 от 128,5 м²
 от 21 250 руб/м²/год

Балакиревский пер. 1А
 м. **Бауманская**

Офисное здание «Подъёмная, 14» находится в Нижегородском районе Юго-Восточного административного округа (ЮВАО) Москвы по адресу: улица Подъёмная, дом 14, строение 37. Объект отличается отличной транспортной доступностью и удобством выезда на ТТК, шоссе Энтузиастов и Рязанский проспект. Здание расположено на первой линии домов, между шоссе Энтузиастов и Нижегородской улицей, в трёх минутах езды от ТТК. Рядом проходят Угрюшский путепровод, улицы Старообрядческая и Рогожский Посёлок, Перовский проезд. Расстояние до МКАД составляет 9,7 км, до ТТК — 1,1 км.

О бизнес-центре
 Продаётся офисное здание «Подъёмная, 14», расположенное недалеко от ТТК, между шоссе Энтузиастов и Нижегородской улицей, в районе станции метро «Площадь Ильича». Административное десятиэтажное здание с подвалом класса «В» площадью 7 150,3 кв. м постройки 1975 г. расположено на земельном участке площадью 3 135 кв. м, оформленном в долгосрочную аренду на 49 лет до 2064 г. Помещения коридорно-кабинетной планировки находятся в хорошем рабочем состоянии: стеклопакеты, подвесные потолки, на полах — паркет/ламинат/ковролин, на стенах — обои под покраску. Объект оснащён всеми центральными коммуникациями, установлены 3 новых грузопассажирских лифта марки «КМЗ», работает охрана и видеонаблюдение. В БЦ организована столовая, перед зданием обустроена охраняемая парковка на 30 авто. Площади в 3 649,5 кв. м в ОЗ «Подъёмная, 14» сданы в краткосрочную аренду примерно 50-ти компаниям.

Поправка на достижимость метро

[https://atlant-](https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf)

[mos.com/images/analytic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf](https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf)

Данная зависимость прослеживается у всех коммерческих объектов на территории г. Москвы вне зависимости от принадлежности к тому или иному административному округу.
Поправка на удаленность от метро представлена в таблице ниже:

Таблица 1

| 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 |

Поправка на состояние

Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 241-242)

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,85 | 0,86 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,85 | 0,86 |

Поправка на наличие и тип парковки

ABN Group. Справочник коэффициентов, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание, 2020 (стр. 43)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой* | 1,08 | 1,06 | 1,15 |

**Постановление Правительства г. Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" (в ред. от 25.08.2020)
(налог на земельный участок / ставка арендной платы в первый год после изменения цели предоставления земельного участка в аренду)**

<http://docs.cntd.ru/document/3665449>

СТАВКИ
арендной платы за землю в городе Москве*
(с изменениями на 10 апреля 2020 года)

| N | Разрешенное использование земельного участка | Ставки арендной платы за зем | | | | |
|----|---|------------------------------|-----|-----|-----|------|
| | | | | | | |
| 7. | Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, | 1,5 | - | - | 0,5 | 0,75 |
| 9. | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, за исключением земельных участков, предоставленных для осуществления следующей деятельности: | 1,5 | 0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,75 |

Ставки* арендной платы, подлежащие уплате в первый год аренды земельного участка после изменения цели его предоставления для осуществления строительства (реконструкции)
(с изменениями на 24 января 2017 года)

| N n/n | Значение показателя плотности застройки земельного участка** | Ставка арендной платы*** |
|-------|--|---|
| 1 | От 4,0 и более | 80% от кадастровой стоимости земельного участка |
| 2 | От 3,6 до 3,9 включительно | 70% от кадастровой стоимости земельного участка |
| 3 | От 3,2 до 3,5 включительно | 60% от кадастровой стоимости земельного участка |
| 4 | От 2,8 до 3,1 включительно | 50% от кадастровой стоимости земельного участка |
| 5 | От 2,4 до 2,7 включительно | 40% от кадастровой стоимости земельного участка |
| 6 | От 2,0 до 2,3 включительно | 30% от кадастровой стоимости земельного участка |
| 7 | От 1,6 до 1,9 включительно | 25% от кадастровой стоимости земельного участка |
| 8 | От 1,2 до 1,5 включительно | 20% от кадастровой стоимости земельного участка |
| 9 | От 0,8 до 1,1 включительно | 15% от кадастровой стоимости земельного участка |
| 10 | От 0,4 до 0,7 включительно | 10% от кадастровой стоимости земельного участка |
| 11 | До 0,3 включительно | 5% от кадастровой стоимости земельного участка |

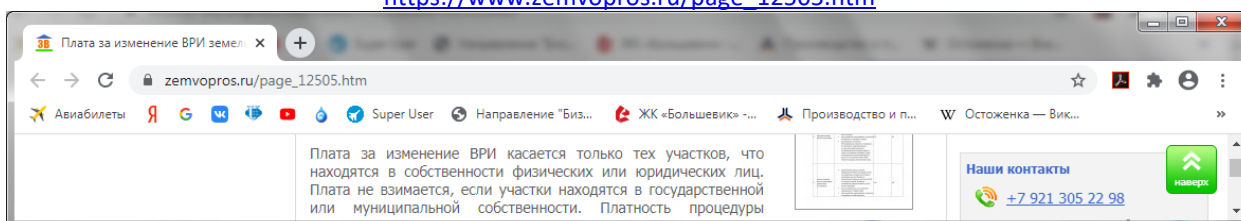
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку

Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2 (стр. 197)

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 0,67 | 0,63 | 0,71 |

Отсутствие платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

https://www.zemvopros.ru/page_12505.htm



Соотношение стоимости продажи права долгосрочной аренды земельного участка и его кадастровой стоимости

<https://срса.ру/Publications/031/>

На базе представленной выборки исследовались масштабные эффекты (представлены ниже по тексту).

Аналогично для Москвы произведена выборка данных по рыночной стоимости прав долгосрочной аренды (ППА около 49 лет) земельных участков офисно - административного назначения с охватом всего города (таблица первичных данных не приводится ввиду экономии на текстовом объеме статьи и целесообразности приведения графических данных с таблицами статистической обработки).

Расчет относительной стоимости прав аренды:

$$\text{ППА} = (\text{Стоимость предложения ППА} / \text{Площадь ЗУ}) * \text{Курторг} \quad (4)$$

На графике представлены соотношения ППА / КС по мере удаления от центра города.

Рисунок 2 . соотношения ППА / КС по мере удаления от центра города

Корреляционно – регрессионные данные:

$$\text{ППА} / \text{КС} = 1,4272 - 0,294 * \text{Ln}(\text{Расстояние от центра}) \quad (5)$$

$$R^2 = 0,446$$

Таблица 2 . Результаты статистической обработки общей выборки данных:

| Показатель | Значение |
|------------------------|----------|
| Среднее ППА / КС | 0,848 |
| Стандартная ошибка | 0,090 |
| Медиана | 0,708 |
| Мода | Н/Д |
| Стандартное отклонение | 0,412 |
| Дисперсия выборки | 0,169 |
| Экцесс | -0,578 |
| Асимметричность | 0,425 |
| Интервал | 1,504 |
| Минимум | 0,238 |
| Максимум | 1,742 |
| Сумма | 17,80 |
| Счет | 21 |
| Квар | 0,486 |

Среднее соотношение ППА/КС=0,848, что показывает снижение удельной рыночной стоимости ППА ЗУ по сравнению с удельной кадастровой (далее по тексту подразумеваются удельные стоимости, поэтому словосочетание удельная стоимость понимается как стоимость).

Длительность прогнозного периода

<https://moluch.ru/archive/116/31646/>

Длительность прогнозного периода в странах с развитой рыночной экономикой обычно составляет 5 – 10 лет, а в странах с переходной экономикой, в условиях нестабильности, допустимо сокращение прогнозного периода до 3 – 5 лет. Как правило, в качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста бизнеса не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период имеет место стабильный темп роста).

Задать вопрос

Характеристики объекта-аналога № 4, использованного в рамках доходного подхода

<http://www.dvoryanskoe.ru/commcatalog/postampplaza/>

ID: 13278

Район: Басманный

Ближайшие станции метро: Электрозаводская

Адрес: Большая Почтовая ул., д. 26 В, стр. 2

Этажность: 6

Описание объекта

Расположен БЦ "Post&Plaza" по адресу улица Б.Почтовая, д.26, в Басманном районе Восточного округа Москвы (ВАО). Рядом пролегают Рубцовская набережная и Бакунинская улица. Расстояние до Третьего транспортного кольца — чуть больше 1 километра, до Садового — 3,5 км. От ближайшей метро "Электрозаводская" дорога пешком займет 10 минут.

ОСОБЕННОСТИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Этажность: 6 этажей
 Площадь бизнес-центра: 13 119 кв. м
 Общая площадь офисов: 11 300 кв. м
 Особенности здания: постройка 1982 года, реконструкция — 2007
 Планировка: смешанная
 Отделка: ковролин, стены окрашены, подвесные потолки
 Состояние помещений: готовы к въезду
 Техническое оснащение: системы центрального кондиционирования и климат-контроля в каждом кабинете
 Телекоммуникации: ТК Тел, Тайм Лайн
 Охрана, доступ: круглосуточная охрана, контроль доступа с использованием магнитных карт, видеонаблюдение
 Лифты: 4 пассажирских лифта, производство "LG" (Ю.Корея)

Парковка: наземная, 120 м/м

Прогноз изменения темпов инфляции

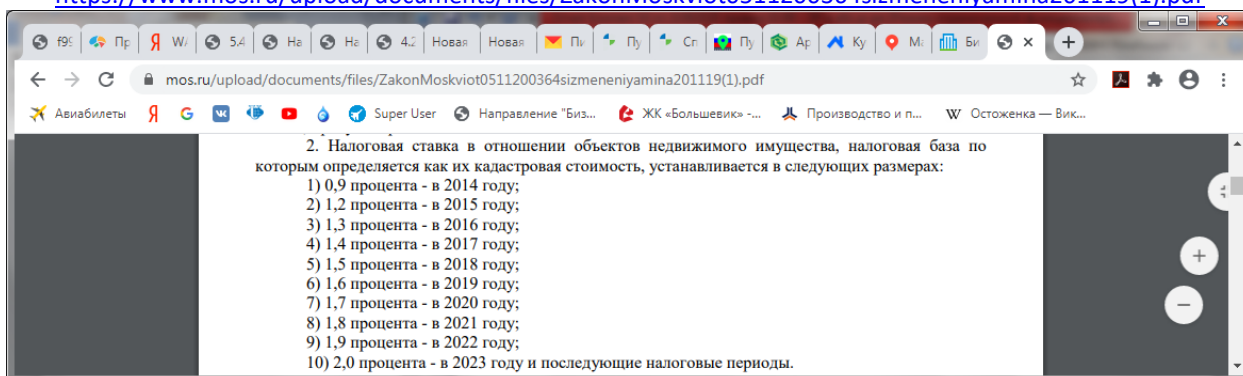
<https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------|------|------|------|------|
| Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель | | | | | |
| базовый | | 41,8 | 45,3 | 46,6 | 47,5 |
| консервативный | 63,8 | 41,8 | 43,3 | 44,1 | 45,0 |
| Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США | | | | | |
| базовый | | 71,2 | 72,4 | 73,1 | 73,8 |
| консервативный | 64,7 | 71,2 | 73,4 | 73,9 | 74,5 |
| Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю | | | | | |
| базовый | | 3,0 | 3,8 | 3,7 | 4,0 |
| консервативный | 3,0 | 3,8 | 3,5 | 4,0 | 4,0 |

**Закон города Москвы от 05.11.2003 № 64 "О налоге на имущество организации" (в ред. от 20.11.2019)
(налог на имущество)**

[https://www.mos.ru/upload/documents/files/ZakonMoskviot0511200364sizmeneniyamina201119\(1\).pdf](https://www.mos.ru/upload/documents/files/ZakonMoskviot0511200364sizmeneniyamina201119(1).pdf)

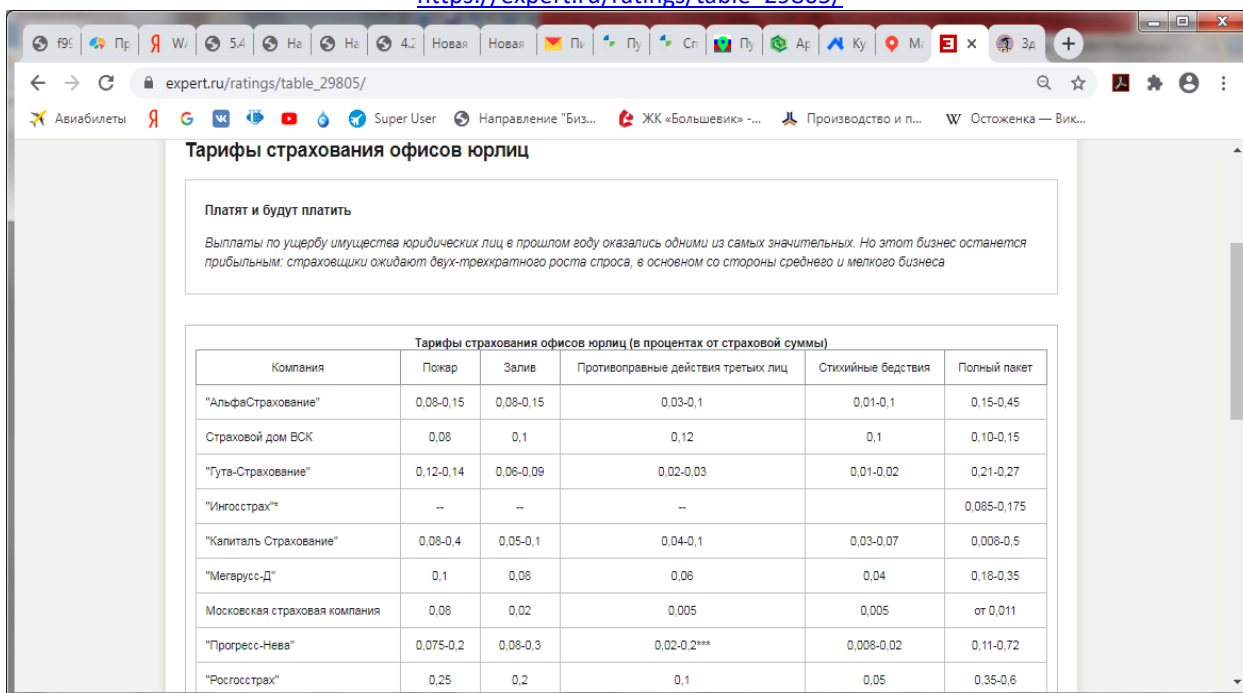


**Поправка на передаваемые имущественные права на земельный участок
Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2 (стр. 72)**

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,84 | 0,83 | 0,85 |

Норма ежегодных страховых отчислений (расходы на страхование)

https://expert.ru/ratings/table_29805/



Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 № 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" (норма амортизации)

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1927/db8fa5a0a97759f9b33189153e49e84cd091aa64/

Документ утрачивает силу с 1 января 2021 года в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 03.02.2020 N 80.

Постановление Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"

| Здания производственные и непроизводственные | 100 | | |
|--|-------|-----|--|
| Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогажительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола свыше 5000 кв. м; здания ГЭС и ГАЭС бетонные и железобетонные: руслового несомещенного, сомещенного и бычкового типов, приплотинные, подземные здания ГЭС; здания приливных ГЭС | 10001 | 1,0 | |

Данные для определения величины резерва на замещение

Безрисковая ставка (доходность к погашению по облигациям федерального займа ОФЗ-26232-ПД)

<https://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%С7-26218-%CF%С4&emit=0&sec=0&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=31.08.2020&bdate=&edate=&byeff=&yeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#slt>

Ищите надёжных мастеров по ремонту

Анализ облигаций

Название облигации/эмитента или № гос. рег-ции: ОФЗ-26232-ПД

Сектор рынка: (не важно)

Опраль: (не важно)

Рейтинг: (не важно)

Амортизация: (не важно)

Сделки в указ. день: (не важно)

Дата представления данных (дд.мм.гггг): 31.08.2020

Дата погашения (дд.мм.гггг): от: до:

Доходность к погашению или оферте, эффект, % годовых: от: до:

Дюрация Маклея, дней: от: до:

Ставка купона, % годовых: от: до:

Спрэд, базовых пунктов: от: до:

ОЧИСТИТЬ

НАЙТИ

Дата расчета: 31.08.2020
[Экспорт надленных данных в формат MS Excel](#)

| Облигация | выпуск | Дата погаш. | Дата оферты | Доходн. день | Доходн. доход | Цена % ном. лист | Цена % ном. год | Доходн. эффект, % год | Торж. доход | Торж. млы, руб | Средн. бл | Расчет к оферте |
|--------------|--------|-------------|-------------|--------------|---------------|------------------|-----------------|-----------------------|-------------|----------------|-----------|-----------------|
| ОФЗ-26218-ПД | | 17.09.2031 | | 2736 | 7,0612 | 119,395 | 122,934 | 6,157 | 126 | 105,8391 | | Нет |

Периодичность проведения капитального ремонта

<https://steip.ru/stroitelno-technicheskaya-ekspertiza/sroki-ekspluatacii-zdaniij-i-provedeniya-kapitalnogo-remont/>

Индикаторы денежного рынка x Сроки службы зданий и провед...

steip.ru/stroitelno-technicheskaya-ekspertiza/sroki-ekspluatacii-zdaniij-i-provedeniya-kapitalnogo-remont/

Авиабилеты Я G W Super User Направление "Биз... ЖК «Большевик» ... Производство и п...

Сроки службы зданий до проведения капитального ремонта

Допустимые сроки эксплуатации зданий и сооружений различных конструктивных схем, а также допустимые сроки эксплуатации различных элементов зданий определяются в соответствии с ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов

| Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций | Продолжительность эффективной комплектации, лет | |
|--|---|-------------------------------------|
| | до постановки на текущий ремонт | до постановки на капитальный ремонт |
| Полноблочные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома, а также здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений) | 3-5 | 15-20 |

Услуги


- Оформление, узаконивание перепланировки
- Перепланировка, переустройство
 - Жилые дома типовых серий
 - Перепланировка квартир
 - Перепланировка нежилых помещений
 - Проект перепланировки
 - Раздел, объединение квартир
 - Самовольная перепланировка
 - Устройство отдельного входа
 - Устройство проемов в несущих стенах
 - Экспертиза перепланировки
- Приемка квартиры в новостройке

Стоимость капитального ремонта офисов

https://www.remontnik.ru/moskva/kapitalnyi_remont_ofisov/

remontnik.ru/moskva/kapitalnyi_remont_ofisov/?page=2

Авиабилеты Я G W Super User Направление "Биз... ЖК «Большевик» ... Производство и п... Остоженка — Вик...




Раизина Полина Андреевна

★ ★ ★ ★ ★ 9,1

6 отзывов

На сайте 4 года 8 месяцев • Был 6 часов 53 минуты назад

Благодарю за проявленный интерес! Уверена, сотрудничество с нами будет плодотворным!




Першко Александр Борисович

★ ★ ★ ★ ★ 9,6

19 отзывов

На сайте 6 лет • Был 3 дня 1 час назад

Частная бригада мастеров, существующая на строительном рынке уже более пяти лет, под руководством... [Развернуть](#)



Чонашвили Григорий Николаевич

★ ★ ★ ★ ★ 9,1

7 отзывов

На сайте 4 года 6 месяцев • Был 10 часов 45 минут назад

Проработал прорабом 2 года в Московском Метро Строе строил метро Понфиловское, был экспертом по... [Развернуть](#)

Капитальный ремонт офисов

от 8 000 ₽/м²

[Позвонить](#)

[Предложить заказ](#)

Капитальный ремонт офисов

от 6 000 ₽/м²

[Позвонить](#)

[Предложить заказ](#)

Капитальный ремонт офисов

от 7 000 ₽/м²

[Позвонить](#)

[Предложить заказ](#)

[Добавить заказ](#)




Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться за работу.

[Добавить заказ](#)

Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться за работу.

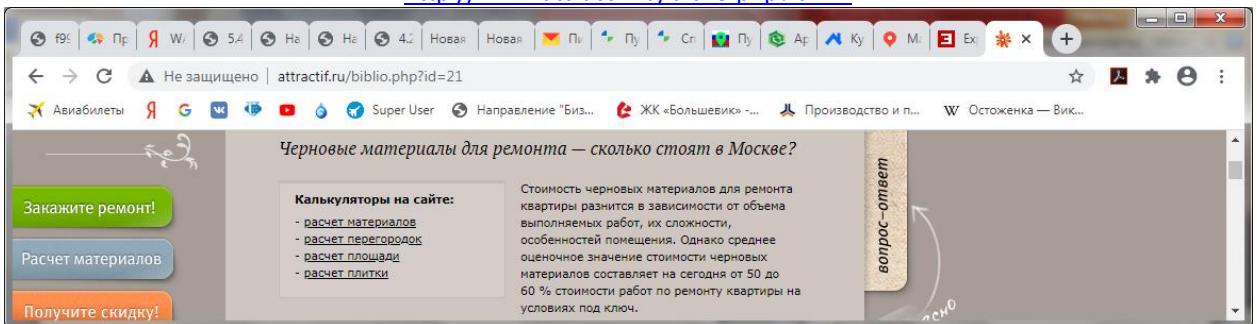
[Добавить заказ](#)

Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться за работу.

| | | |
|--|---|--|
|  <p>Костюк Виталий Николаевич ✓ ★★★★★ 9,3 81 отзыв</p> | <p>Капитальный ремонт офисов от 9 000 ₺/м²</p> <p>Позвонить</p> <p>Предложить заказ</p> | <p>Регион</p> <p>Москва ▾</p> <p>Выберите район ▾</p> <p>🔍 Найти мой город</p> |
| <p>На сайте 7 лет 8 месяцев ◦ Был 1 месяц 3 недели назад</p> <p>Мастера выполняют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - малярные - плиточные работы - электрику - сантехнику - установка двери -... Развернуть | <p>Капитальный ремонт офисов от 8 000 ₺/м²</p> <p>Позвонить</p> <p>Предложить заказ</p> | <p>Также мы можем сделать</p> <p>Косметический ремонт офисов Капитальный ремонт офисов</p> <p>Добавить заказ</p> <p>Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться за работу.</p> |
|  <p>Власов Алексей Викторович ✓ ★★★★★ 9,1 19 отзывов</p> | <p>Капитальный ремонт офисов от 6 000 ₺/м²</p> <p>Позвонить</p> <p>Предложить заказ</p> | <p>Капитальный ремонт офисов – прайс-лист</p> <p>Добавить заказ</p> <p>Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться</p> |
| <p>На сайте 7 лет 5 месяцев ◦ Был 2 часа 3 минуты назад</p> <p>Занимаюсь ремонтными работами больше 9 лет, начинал в возрасте 12 лет с помощи отца, который обучил... Развернуть</p> | <p>Капитальный ремонт офисов от 6 000 ₺/м²</p> <p>Позвонить</p> <p>Предложить заказ</p> | <p>Добавить заказ</p> <p>Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться</p> |
|  <p>Шумилин Николай Владимирович ✓ ★★★★★ 9,6 76 отзывов</p> | <p>Капитальный ремонт офисов от 6 000 ₺/м²</p> <p>Позвонить</p> <p>Предложить заказ</p> | <p>Добавить заказ</p> <p>Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться</p> |
| <p>На сайте 4 года 5 месяцев ◦ Был 5 дней 7 часов назад</p> | <p>Капитальный ремонт офисов от 6 000 ₺/м²</p> <p>Позвонить</p> <p>Предложить заказ</p> | <p>Добавить заказ</p> <p>Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться</p> |

Стоимость материалов, % от стоимости ремонта

<http://www.attractif.ru/biblio.php?id=21>



Черновые материалы для ремонта — сколько стоят в Москве?

Калькуляторы на сайте:

- расчет материалов
- расчет перевозок
- расчет площади
- расчет плитки

Стоимость черновых материалов для ремонта квартиры различается в зависимости от объема выполняемых работ, их сложности, особенностей помещения. Однако среднее оценочное значение стоимости черновых материалов составляет на сегодня от 50 до 60 % стоимости работ по ремонту квартиры на условиях под ключ.

вопрос — ответ

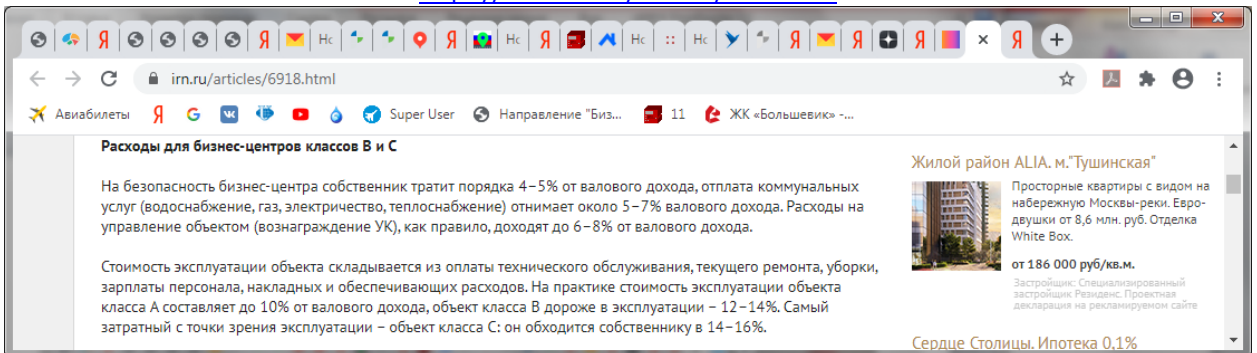
Зажайте ремонт!

Расчет материалов

Получите скидку!

Влияние класса объекта на величину операционных расходов

<https://www.irn.ru/articles/6918.html>



Расходы для бизнес-центров классов В и С

На безопасность бизнес-центра собственник тратит порядка 4–5% от валового дохода, оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода. Расходы на управление объектом (вознаграждение УК), как правило, доходят до 6–8% от валового дохода.

Стоимость эксплуатации объекта складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплаты персонала, накладных и обеспечивающих расходов. На практике стоимость эксплуатации объекта класса А составляет до 10% от валового дохода, объект класса В дороже в эксплуатации – 12–14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации – объект класса С: он обходится собственнику в 14–16%.

Жилой район ALIA. м.Тушинская

Просторные квартиры с видом на набережную Москвы-реки. Евро-душки от 8,6 млн. руб. Отделка White Box.

от 186 000 руб./кв.м.

Застройщик: Специализированный застройщик Резиденс. Проектная декларация на рекламируемом сайте

Сердце Столицы. Ипотека 0.1%

Размер вознаграждения управляющих компаний
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25), под ред. ктн. Е.Е. Яскевича, 2019

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страховки. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Расходы на агентское вознаграждение (брокеридж)

<https://flatberry.ru/brokerage>

Брокеридж коммерческой недвижимости

Размер вознаграждения зависит от сложности объекта и как правило варьируется между 1-5% от стоимости проданного актива и 5-10% от стоимости аренды объекта за год, но **всегда** обсуждается индивидуально.

Обсудим ваш проект?

Ваше имя

Данные для определения величины капитальных вложений (стоимость косметического ремонта офисов)

https://www.remontnik.ru/moskva/kosmeticheskii_remont_ofisov/

Косметический ремонт офисов
от 3 000 R/m^2

Позвонить

Предложить заказ

Добавить заказ

Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться за работу.

Косметический ремонт офисов
от 3 000 R/m^2

Позвонить

Предложить заказ

Добавить заказ

Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться за работу.

Косметический ремонт офисов
от 2 000 R/m^2

Позвонить

Предложить заказ

Добавить заказ

Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться за работу.

Дранчук Артур Михайлович
★★★★★ 9,1
8 отзывов


На сайте 2 года 11 месяцев ◦ Был 7 часов 51 минуту назад
Проживаю и работаю в Москве много лет.

Вдовин Виталий Викторович
★★★★★ 10,0
12 отзывов

На сайте 2 года 1 месяц ◦ Был 7 месяцев 3 недели назад
Универсал, чистоту и порядок гарантирую. Работаю в Москве, Подмосковье. Уважаю мнение заказчика.

Гудимова Наталья Алексеевна
★★★★★ 10,0
54 отзыва


На сайте 7 лет 6 месяцев ◦ Был 3 часа 45 минут назад
1. Бригада с опытом работы более 18 лет.
2. Мы благодарны людям, которые выбирают нас, в ответ мы... [Развернуть](#)



Шаянтаренко Максим Викторович ✓
★★★★★ 10,0
14 отзывов

На сайте 7 лет 11 месяцев ◦ Был 10 часов 8 минут назад


Ремонт квартир, ванных комнат, от косметического до капитального.



Вятских Евгений Александрович ✓
★★★★★ 10,0
44 отзыва

На сайте 5 лет 1 месяц ◦ Был 22 часа 39 минут назад

САНТЕХНИКА.ЭЛЕКТРИКА.ПЛИТКА. ВАННАЯ ПОД КЛЮЧ.
СЛУЖИТЬ ЛЮДЯМ ЛУЧШЕ ВСЕХ -моя миссия и девиз.
Меня... [Развернуть](#)



Искендеров Халиг Микаил оглы ✓
★★★★★ 10,0
10 отзывов

На сайте 4 года 11 месяцев ◦ Был 9 месяцев 1 неделю назад

Занимаемся косметическим и капитальным ремонтами квартир,офисов, дач и коттеджа .На строительном... [Развернуть](#)

Косметический ремонт офисов

от 2 000 ₺/м²

[Позвонить](#)

[Предложить заказ](#)

Скидка 10%
Гарантия на работу [Условия](#)

Косметический ремонт офисов

от 2 500 ₺/м²

[Позвонить](#)

[Предложить заказ](#)

Косметический ремонт офисов

от 2 500 ₺/м²

[Позвонить](#)

[Предложить заказ](#)

[Добавить заказ](#)

Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться за работу.

[Добавить заказ](#)

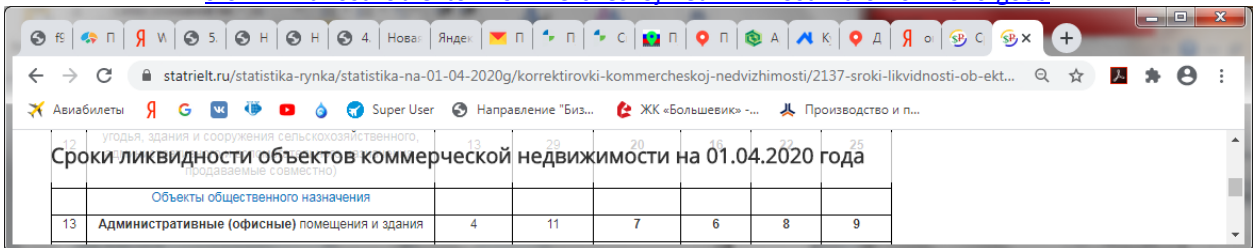
Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться за работу.

[Добавить заказ](#)

Заинтересованные подрядчики пришлют вам свои предложения с ценами и прочими условиями, на которых они готовы взяться за работу.

Срок рыночной экспозиции офисной недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2137-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-04-2020-goda>



| Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года | | | | | | |
|---|--|----|----|----|----|----|
| 12 | угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, (продаваемые совместно) | 13 | 29 | 20 | 16 | 22 |
| Объекты общественного назначения | | | | | | |
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания | 4 | 11 | 7 | 6 | 8 |



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984912

Настоящий диплом выдан

Марии

Кузыминой

(фамилия, имя, отчество)

Сергеевне

в том, что он(а) с *22* апреля *2012* г. по *11* декабря *2012* г.

НОУ ВПО

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *АНОУ ВПО*

«Высшаяшая академия профессионального образования»

«Высшаяшая академия профессионального образования»

«Высшаяшая академия профессионального образования»

по программе *«Профессиональная переподготовка специалистов в сфере*

«Оценка стоимости недвижимости»

(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *11* декабря *2012* г.

удостоверит право (соответствие квалификации) *Кузыминой*

Сергеевны

(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Оценки*

стоимости объектов недвижимости (бизнеса)



Мариам Сергеевна Сергеева

директор государственной аттестационной комиссии

Мариам Сергеевна Сергеева

директор (директор)

г. Москва

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

0713

Регистрационный номер



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Кузьминой Марии Сергеевны

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Кузьмина Мария Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «11» сентября 2009 г. за регистрационным номером 005953

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №008227-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021;
2. №011829-1 от 10.05.2018, Оценка недвижимости, действителен до 10.05.2021;
3. №013987-3 от 16.07.2018, Оценка бизнеса, действителен до 16.07.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12 августа 2020 г.

Дата составления выписки 12 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

В. В. Зюриков
(подпись)

В.В. Зюриков



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Кузьмина Мария Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 770403943594

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

11 сентября 2009 года, регистрационный № 005953

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.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0001694 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011829-1

« 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кузьминой Марии Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » мая 20 21 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №190F0B4000287

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Кузьмина Мария Сергеевна****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

| | |
|---|---|
| Страховая сумма 3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек) | Страховая премия 4 500 руб. 00 коп. (Четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек) |
|---|---|

| | |
|--|--------------------------|
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы) | 0,15% от страховой суммы |
|--|--------------------------|

| | |
|---|---|
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» октября 2019 г. |
|---|---|

| | | |
|--|------------------------|-------------------------|
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «12» октября 2019 г. | по «11» октября 2020 г. |
|--|------------------------|-------------------------|

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


 М.П. 

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 30.09.2019г.

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Кузьмина Мария Сергеевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

| Страховая сумма | Страховая премия |
|---|--|
| 3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек) | 4 500 руб. 00 коп. (Четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек) |

| | |
|------------------------|--------------------------|
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | 0,15% от страховой суммы |
|------------------------|--------------------------|

| | |
|---|---|
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» октября 2020 г. |
|---|---|

| | | |
|--|------------------------|-------------------------|
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «12» октября 2020 г. | по «11» октября 2021 г. |
|--|------------------------|-------------------------|

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Центральное отделение

От имени Страховщика:



М.П.

/ Е.А. Горбатенко /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» сентября 2020 г.