



• ОЦЕНКА • СТРОЙАУДИТ • КОНСАЛТИНГ • ИНЖИНИРИНГ • ДЕВЕЛОПМЕНТ • ПРАВО •

109004, г. Москва, улица Александра Солженицына, дом 23а, стр. 1
Тел./факс (495) 785-71-04, 785-71-05 www.abm.ru; e-mail: info@abm.ru
ISO 9001:2008

тел./факс: (495) 785-71-04/05; www.abm.ru; info@abm.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ЗАО «АБМ Партнер»

Волканова О.С.



Отчет об оценке № 22-27

справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34

Дата определения стоимости объекта оценки – 29 марта 2018 года

Дата составления Отчета об оценке – 29 марта 2018 года

Заказчик: ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»

Исполнитель: ЗАО «АБМ Партнер»

Москва

2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Краткое изложение основных фактов и выводов	4
1.2. Сведения о заказчике, исполнителях и оценщиках	6
1.3. Задание на оценку	8
1.4. Заявления оценщиков	11
1.5. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Характеристика имущества, входящего в состав Объекта оценки	12
2.2. Описание земельного участка	16
2.3. Описание местоположения.....	18
2.4. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	21
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства.....	23
3.2. Заключение по наиболее эффективному использованию земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства.....	25
4. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	26
4.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в начале 2018 года	26
4.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы	30
4.3. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта оценки	31
5. ОБЗОР РЫНКА.....	35
5.1. Классификация и ценообразование офисной недвижимости г. Москвы	35
5.2. Анализ рынка офисной недвижимости Москвы.....	40
5.3. Обзор рынка паркингов в бизнес-центрах.....	54
5.4. Выводы обзора рынка	57
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	59
6.1. Общие понятия оценки	59
6.2. Последовательность определения стоимости	61
6.3. Обзор подходов для расчетов стоимости имущества	62
6.4. Согласование итоговой величины	68
6.5. Выбор подходов	68
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	71
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	98
8.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	98
8.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	105

Раздел 1. Общие сведения

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	294
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ	306

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Объект оценки	<p>- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).</p> <p>- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).</p> <p>- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5098 («Комплекс»).</p> <p>-доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»).</p>
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение № 18 от 14 марта 2018 г. к Договору № ПИФ-02 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 09 июня 2010 г.
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» (ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis», ИНН 7722563196, дата регистрации 24.06.2010) под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» (ЗАО УК «РВМ КАПИТАЛ, ОГРН 1057749282810 от 29.11.2005 г., местоположение: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата определения стоимости объекта оценки (далее по тексту - дата оценки)	29 марта 2018 года
Балансовая стоимость объекта оценки	Первоначальная стоимость – 3 744 723 206,96 руб. Остаточная стоимость – 1 992 869 234,36 руб.
Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234)

Раздел 1. Общие сведения

Используемые стандарты оценки	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; 5. Международный Стандарт Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 6. Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО – НП «ОПЭО».
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Иное использование результатов оценки, не указанное в разделе 1.3 отчета, не предусматривается
Результаты оценки	
По затратному подходу	Не применялся
По сравнительному подходу	Не применялся
По доходному подходу	11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей без НДС
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки	<p>11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс») <p style="text-align: center;">10 000 000 (Десять миллионов) рублей;</p> • нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс») <p style="text-align: center;">47 000 000 (Сорок семь миллионов) рублей;</p> • нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс») <p style="text-align: center;">10 775 000 000 (Десять миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов) рублей;</p> • доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»): <p style="text-align: center;">757 000 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов) рублей</p>

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЯХ И ОЦЕНЩИКАХ

Заказчик	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис». Местоположение: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9. ОГРН 1057749282810 от 29.11.2005 г.
Исполнитель	Закрытое акционерное общество «АБМ Партнер» Местонахождение: 109004, Москва, улица Александра Солженицына, дом 23А, строение 1; ОГРН: 1027700560491 от 21.12.2002 г.
Оценщики	
Савченко Наталья Владимировна	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Орловский государственный технический университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 878558 от 31.05.2007 г., рег. № 1146. ✓ Свидетельство о повышении квалификации Московского государственного университета геодезии и картографии по программе повышения квалификации «Оценочная деятельность», с 18.05.2010 г. по 01.06.2010 г., рег. №238-2010. ✓ Свидетельство о повышении квалификации в Московском государственном университете геодезии и картографии по программе повышения квалификации «Оценочная деятельность» с 08.04.2013 г. по 20.04.2013 г., рег. № 067-2013 ✓ Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования «ИЭАУ», № 000015-007 от 14.11.2013 г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», № 004181-1 от 06.03.2018 г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», № 004180-3 от 06.03.2018 г. ✓ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2007 г. ✓ Трудовой договор, заключенный с ЗАО «АБМ Партнер», № 64-ТД от 02 ноября 2009 г. ✓ Член МСНО - НП «ОПЭО», включена в реестр оценщиков 23.04.2010 г., за рег. № 971.50. ✓ Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 руб., № 0991R/776/F0085/7 от 31 января 2017 г., период страхования с 24 марта 2017 г. по 23 марта 2018 г. ✓ Страховой полис АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 руб., № 0991R/776/F0542/7 от 24 октября 2017 г., период страхования с 24 марта 2018 г. по 23 марта 2019 г.
Номер контактного телефона Оценщиков	т. (495) 785-71-05
Почтовый адрес Оценщика	109004, Москва, улица Александра Солженицына, дом 23А, строение 1
Адрес электронной почты Оценщиков	info@abm.ru
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Исполнитель свидетельствует, что Оценщики Исполнителя не являются учредителем, собственником, акционером, страховщиком, участником, кредитором, должностным лицом или работником Заказчика, не имеют имущественного интереса в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки не имеют вещных или обязательственных прав вне Договора на оценку. ✓ Заказчик подтверждает, что не является кредитором или страховщиком Оценщиков Исполнителя и Исполнителя.

Раздел 1. Общие сведения

	<ul style="list-style-type: none">✓ Заказчик гарантирует невмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Оценщиков Исполнителя и Исполнителя по Договору на оценку, если оно может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.✓ Стоимость оказания услуг по Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.✓ Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
--	---

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Объекты недвижимости, в составе:

- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).
- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).
- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5098 («Комплекс»).
- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»).

Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» (Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев).

Ограничение прав - Доверительное управление.

Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение справедливой стоимости в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234).

Вид определяемой стоимости объекта оценки:

Определение справедливой стоимости объекта оценки.

Дата определения стоимости объекта оценки:

29 марта 2018 года.

Срок проведения оценки:

С 14 марта по 29 марта 2018 года.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав и обязательств, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме указанных в настоящем Задании на оценку. Оценщики не несут

Раздел 1. Общие сведения

ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.

Раздел 1. Общие сведения

Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков МСНО - НП «ОПЭО».
- Международный Стандарт Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

1.4. ЗАЯВЛЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, проводящий оценку по настоящему Отчету и Международный Стандарт Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Оценщик подтверждает соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Савченко Наталья Владимировна



1.5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета объектом оценки является:

- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).
- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).
- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5098 («Комплекс»).
- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»).

Примечание: в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации единый объект недвижимости фактически представляет собой здание и относящийся к нему земельный участок. Земельный участок 77:01:0003040:4 площадью 13 593 кв.м. был отведен Арендатору 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis», Арендатор 2 - ПАО РОСБАНК на праве долгосрочной аренды по Договору аренды земельного участка от 30 декабря 1994 года № М-01-001562 и доп. соглашению от 08.08.2011 г. сроком до 30.12.2043 г.

Согласно ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Таким образом, оцениваемые помещения размещаются на указанном земельном участке, право аренды которого принадлежит владельцам инвестиционных паев фонда. Стоимость прав на занимаемый земельный участок учтена в итоговой оценочной стоимости.

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое недвижимое имущество входит в состав многофункционального комплекса «Домников». Комплекс общей площадью 123 тыс. кв. м. состоит из трех зданий с условными названиями «Блок 1», «Блок 2» и «Блок 3», расположенных на едином стилобате, и общей подземной парковки на 1 018 машиномест. С уровня 2+ здания разделяются. Общая этажность комплекса – 28 уровней. Подземная парковка – с 5-го по 1-й этаж включительно. Паркинг имеет два отдельных двухполосных въезда. Парковочный коэффициент – 1/64.

Инфраструктура комплекса включает столовые для арендаторов, ресторан, торговую часть, фитнес-клуб с бассейном и конференц-залы. Имеется вертолетная площадка. Соответствие здания классу А подтверждено ULI (Система классификации от американского института Urban Land Institute (ULI)).

Раздел 2. Описание объекта оценки

Согласно техническим данным (копии экспликации и поэтажных планов БТИ) оцениваемое имущество расположено в двух смежных зданиях - блок №1 и блок №3, объединенных сквозными переходами.

Характеристики оцениваемого объекта и анализ поэтажных планов блоков №1 и №3 позволяет сделать вывод о том, что оцениваемый объект занимает все площади указанных блоков.

Описание оцениваемого объекта приведено в таблице ниже:

Таблица 2.1 Описание оцениваемого объекта

Параметры	Значение параметра
Наименование	Блоки №1 и №3 многофункционального комплекса «Домников»
Адрес объекта	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Свидетельство о государственной регистрации права	Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 67,8 кв.м 77-АР 124726 от 18.03.2014 г. Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 316,6 кв.м 77-АР 124112 от 06.03.2014 г. Свидетельство на право общей долевой собственности на помещения общей площадью 72 226 кв.м 77 АР №124110 от 06.03.2014 г Свидетельство на право общей долевой собственности на долю 726104/1184692 в праве на помещения общей площадью 8 282,6 кв.м 77 АН №193646 от 21.04.2011 г.
Собственник объекта	Владельцы инвестиционных паев ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»
Обременения	Обременения объекта оценки – доверительное управление. Объект оценки находится в общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» под управлением ЗАО Управляющая компания «РВМ Капитал».
Год постройки здания	2010
Этажность здания	Блок 1 «Башня» - 28 этажей, Блок 3 «Орликов» - 11 этажей
Подземная часть	да
Наличие подземного паркинга	да
Количество машиномест общее	1 090
Количество машиномест, приходящееся на блок №1 и блок №3	593
Парковочный коэффициент	1/64
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	77 686,85
нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).	67,80
нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).	316,60

Раздел 2. Описание объекта оценки

Параметры	Значение параметра
нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5098 («Комплекс»).	72 226,00
доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»)	5 076,45
Назначение	многофункциональный комплекс
Текущее использование	Офисные, торговые, помещения свободного назначения, прочие вспомогательные помещения
Характеристика основных строительных конструкций:	
Класс объекта	А
Фундаменты	ж/б
Материал стены	монолитный железобетон
Фасад здания	подвесные витражные конструкции и вентилируемый фасад
Перекрытия	ж/б
Кровля	совмещенная
Отделка	высококачественная отделка мест общего пользования (на дату оценки – в стадии завершения), арендуемые площади – без отделки
Коммуникации	отопление, водопровод, электроосвещение, вентиляция, кондиционирование, интернет, телефон
Инфраструктура	столовые для арендаторов, ресторан, торговая часть, фитнес-клуб с бассейном, конференц-залы.
Лифты	12 скоростных лифтов
Состояние	новый объект

Источник – Данные документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта

Блок №1 (Башня) - Обособленная 28-ми этажная офисная башня общей арендуемой площадью более 25 000 кв.м специально спроектирована с учетом потенциального размещения штаб-квартиры солидной компании или головного офиса крупного банка. Это здание включает в себя высококачественные офисные помещения с полезной площадью типового этажа от 340 кв.м до 970 кв.м, а также площади под столовую для арендаторов.

Описание Блока №1:

- Панорамное остекление, обеспечивающее уникальные виды на центр города с верхних этажей;
- Наличие обособленного VIP-паркинга на 7 м/м с отдельным въездом и VIP-лифтом;
- Возможность посадки/высадки VIP-гостей непосредственно у входа в Башню;
- Помещения хранилища, соответствующие самым современным требованиям безопасности;
- Возможность организации работы дополнительных служб в подземной части Башни (отделение по работе с клиентами, хранилище, архив, склад, помещения службы охраны, комнаты для водителей и др.);
- Вертолетная площадка;

Раздел 2. Описание объекта оценки

- Небольшая площадь верхних этажей, идеально подходящая для размещения высшего руководства крупной корпорации.

Блок №3 (Орликов)

Здание Блока 3, выходящее на Орликов переулок, имеет эффективные планировки, подходящие для размещения как средних, так и крупных компаний. Общая арендуемая площадь здания составляет более 22 000 кв.м, полезная площадь типового этажа - около 1 500-2 000 кв.м. Кроме того, в Блоке 3 расположены обособленные торговые помещения с отдельным входом с Орликова переулка.

Технические характеристики блока №1 и блока №3:

- вентилируемый фасад;
- предусмотрена установка фальшполов;
- полностью автоматизированная система отопления, вентиляции и кондиционирования;
- аварийная дизель-генераторная установка и источники бесперебойного питания;
- 12 скоростных лифтов, включая специализированные;
- небольшая глубина этажей обеспечивают прекрасную освещенность офисных помещений;
- современная система охраны и видеонаблюдения;
- спринклерная система пожаротушения, система противодымной защиты;
- высококласные компьютеризированные системы управления зданием.

Техническое оснащение блока №1 и блока №3:

- система вентиляции (включая систему дымоудаления и подпора воздуха при пожаре) (Rosenberg, IMP Klima, ВЕЗА);
- система контроля уровня СО в парковке (Seitron);
- система теплоснабжения и отопления (ALFA LAVAL; Grundfos; REHAU; Kermi , Frico);
- система кондиционирования воздуха (холодоснабжения) (Carrier);
- система водоснабжения, канализации и очистных сооружений (Wavin; Viega, REHAU; Geberit);
- система водяного пожаротушения (Grinell (Тусо), Пульс);
- системы резервного электропитания (ИБП – Chloride, ДГУ – SDMO)
- система энергоснабжения и освещения (БЭЗ, АBB, Legrand)
- лифты (ThyssenKrupp Elevator AG)
- система пожарной сигнализации (Honeywell);
- громкоговорящая связь и система оповещения, радиофикация и управления эвакуацией (ТOА);
- видеонаблюдение (Honeywell, Panasonic);
- система контроля и управления доступом (HID);
- система охранной тревожной сигнализации (Honeywell);
- система диспетчеризации инженерных систем (Sauter);

Раздел 2. Описание объекта оценки

- система контроля осадки здания, заземление, молниезащита, информационное табло, электрочасофикация и пр.

Паркинг

Подземная парковка всего комплекса «Домников» (блоки №№1,2,3) рассчитана на размещение более 1 000 автомобилей, что позволяет предложить высокий для центра города коэффициент парковки - не менее чем 1м/м на 60 кв.м. К объекту оценки отнесено 593 парковочных места.

Паркинг расположен на пяти подземных уровнях комплекса, имеет два отдельных двухполосных въезда и оборудован в соответствии с современными техническими требованиями.

Инженерное обеспечение

Оцениваемый объект входит в состав многофункционального комплекса, который оснащен всеми необходимыми для обслуживания подобного объекта инженерными системами: централизованное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, централизованное кондиционирование и вентиляция, электричество (подробный перечень инженерных систем приведен выше Техническое оснащение блока №1 и блока №3).

Имущественные права на объект

Права на оцениваемое имущество подтверждено:

- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 67,8 кв.м 77-АР 124726 от 18.03.2014 г.
- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 316,6 кв.м 77-АР 124112 от 06.03.2014 г.
- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещения общей площадью 72 226 кв.м 77 АР №124110 от 06.03.2014 г
- Свидетельство на право общей долевой собственности на долю 726104/1184692 в праве на помещения общей площадью 8 282,6 кв.м 77 АН №193646 от 21.04.2011 г.

Существующие обременения

Обременения объекта оценки – доверительное управление. Объект оценки находится в общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» под управлением ЗАО Управляющая компания «РВМ Капитал».

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок площадью 13 593 кв. м, на котором располагается многофункциональный комплекс «Домников», предоставлен на условиях долгосрочной аренды со множественностью лиц сроком до 30.12.2043 (Договор аренды земельного участка № М-01-001562 от 30.12.1994 г. и дополнительное соглашение к указанному договору от 08.08.2011 г.). Доля площади земельного участка ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» составляет 8 331,0 кв.м.

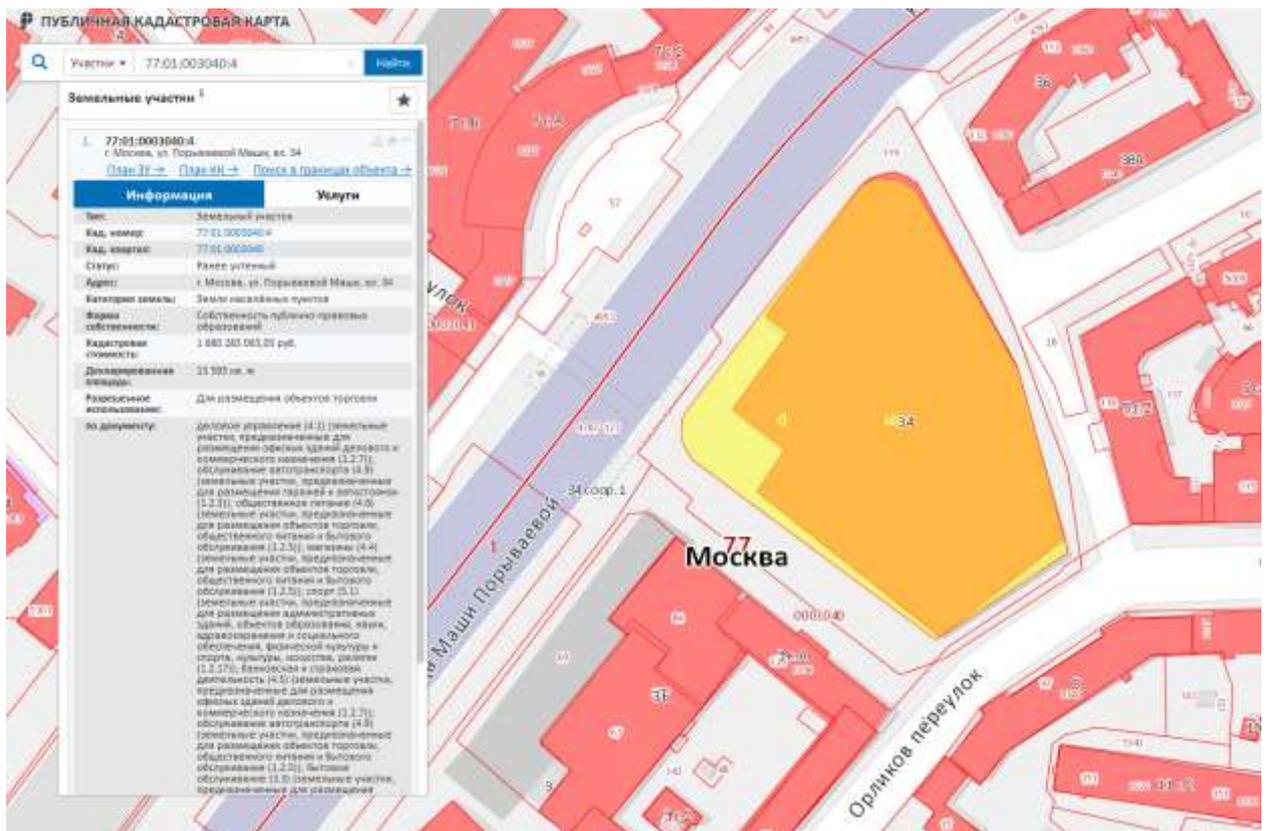
Сводное описание основных характеристик земельного участка сделано на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Раздел 2. Описание объекта оценки

Таблица 2.2 Описание земельного участка, относимого к оцениваемому объекту

Параметры	Значение параметра
Наименование	Земельный участок общей площадью 13 593 кв.м
Адрес земельного участка	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Вид права	Долгосрочная аренда
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка от 30 декабря 1994 года № М-01-001562 Доп. соглашение от 08.08.2011 г.
Правообладатель земельного участка	Арендатор 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис» Арендатор 2 - ПАО РОСБАНК
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)
Площадь земельного участка, кв.м	13 593,00
Доля Арендатора 1 - Арендатор 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис», кв.м	8 331,00
Кадастровый номер	77:01:003040:4
Кадастровая стоимость единого земельного участка, руб.	1 680 283 063,05
Наличие коммуникаций	все
Рельеф участка	ровный

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 2.3 Данные о земельном участке с портала Росреестр

Источник:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4190782.835971695&y=7513090.659716856&z=17&text=77%3A01%3A003040%3A4&type=1&app=search&opened=1>

2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Многофункциональный комплекс «Домников» расположен в Красносельском районе Центрального Административного округа г. Москвы - на улице Маши Порываевой. Бизнес-центр занимает выгодное и перспективное место в городской инфраструктуре. Находится в непосредственной близости к Бульварному и Садовому Кольцу, а также к Третьему транспортному кольцу, что позволяет легко добираться до любой части города.

Комфортный доступ также обеспечивается общественным транспортом - станции метро «Красные Ворота» и «Комсомольская» расположены в пешеходной доступности – 5-10 минут.

Красносельский район – район города Москвы, входящий в Центральный административный округ. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Красносельское».

Территория района – 429,6 га. В районе находятся Ленинградский, Ярославский и Казанский вокзалы. По территории района прошла первая в России линия метрополитена.

Районы Москвы имеющие общую границу с Красносельским районом: Алексеевский (СВАО), Басманный, Мещанский, Сокольники (ВАО) и Тверской.

Рисунок 2.1 Расположение объекта оценки на карте Москвы



Рисунок 2.2 Локальное расположение объекта оценки

Бизнес-центр находится на первой линии домов и является доминантой района, что обеспечивает зданию отличную видимость и узнаваемость. В шаговой доступности расположен крупнейший в стране железнодорожный транспортный узел, состоящий из Ленинградского, Ярославского и Казанского вокзалов.

Рисунок 2.3 Схема расположения блоков комплекса

Раздел 2. Описание объекта оценки

«Домников» - объект, дополняющий престижную деловую зону северо-восточной части центра города. Высокий деловой статус данного района подтверждает расположение в нем головных офисов крупнейших российских компаний – таких как Лукойл, РЖД, Росбанк, Альфа-Банк и многих других, а также крупных государственных учреждений, культурных и исторических памятников.

Инвестиционная привлекательность

С точки зрения инвестиционной привлекательности, район расположения оцениваемого объекта относится к PRIME (лучший), обусловлено существенным сосредоточением коммерческих объектов и развитой деловой инфраструктуры района.

Окружающая застройка

Окружающая застройка представлена преимущественно административно-офисными объектами.

Транспортная доступность

Уровень транспортной доступности характеризуется как высокий, доступ удобен на общественном и личном транспорте, подъездные пути к объекту находятся в хорошем состоянии, территория огорожена, на въезде установлен охранный пункт с пропускной системой.

Объект находится в 5 минутах пешком от метро Красные ворота и 10 минутах пешком от метро Комсомольская.

Ближайшие автомагистрали – Садовое кольцо (~ 300 м), Третье транспортное кольцо (~ 1,7 км).

Рисунок 2.4 Расположение объекта относительно основных транспортных магистралей



2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были предоставлены следующие документы (копии документов), заверенные подписью и печатью общества:

- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 67,8 кв. м 77-АР 124726 от 18.03.2014 г.
- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 316,6 кв. м 77-АР 124112 от 06.03.2014 г.
- Свидетельство на право общей долевой собственности на помещения общей площадью 72 226 кв. м 77 АР №124110 от 06.03.2014 г.
- Свидетельство на право общей долевой собственности на долю 726104/1184692 в праве на помещения общей площадью 8 282,6 кв. м 77 АН №193646 от 21.04.2011 г.
- Договор аренды земельного участка от 30 декабря 1994 года № М-01-001562.
- Дополнительное соглашение от 08.08.2011 г. к Договору аренды земли от 30 декабря 1994 года № М-01-001562.
- Справка о балансовой стоимости от 23.03.2018 г.
- Справка о расходах от 23.03.2018 г.
- Реестр действующих договоров аренды по состоянию на 26.03.2018 г.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части анализа наиболее эффективного использования земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства оценщик руководствовался Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611.

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

Согласно п. 16 ФСО № 7: «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Рассмотрим подробнее критерии определения НЭИ объектов недвижимости основывающиеся на анализе трех основных критериев:

Юридическая допустимость подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства в области:

- земле- и недропользования;
- санитарии и эпидемиологии;
- пожарной безопасности;
- охраны окружающей среды;
- использования памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий;
- градостроения, строительства и зонирования территорий;
- с учетом наличия и характера публичных и частно-правовых сервитутов, а также иных обременений в отношении объекта.

Физическая возможность – соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород и т.д.;
- доступность объекта для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.

Финансовая оправданность – возможность реализации потенциального варианта использования в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ ИМЕЮЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Юридическая допустимость

Согласно дополнительному соглашению от 08.08.2011 г. к договору аренды земельного участка права 30.12.1994 г. № М-01-001562 права и обязанности на земельный участок переходят к Арендатору 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» и Арендатору 2 - ПАО РОСБАНК.

Вид разрешенного использования – для эксплуатации части административного здания.

Порядок пользования земельного участка определяется с учетом долей в праве собственности на здание.

Использование земельного участка возможно только в соответствии с установленным целевым назначением и целевым использованием согласно правоустанавливающим документам.

Согласно утвержденному законодательством порядку, решение о переводе в другую категорию и изменение варианта использования земельного участка принимается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта, либо органом местного самоуправления. В связи с этим, использование земельных участков по-другому назначению без проведения процедур согласования с органом местного самоуправления, юридически невозможно.

Исходя из вышесказанного, указанный земельный участок, возможно использовать только в соответствии с установленным вариантом разрешенного использования. Использование земельного участка в другом качестве не правомочно.

Объекты капитального строительства БЦ Домников (Блок 1 «Башня» - 28 этажей, Блок 3 «Орликов» - 11 этажей) имеют административное (офисное) назначение, используются по текущему назначению.

Анализ юридической допустимости использования объектов капитального строительства включает рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Результаты анализа нормативно-правовой базы не выявили каких-либо правовых ограничений на использование объектов по текущему использованию.

Вывод: таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства соответствует категории, виду разрешенного использования и объему прав (право аренды) соответствует требованиям юридической допустимости.

Физическая возможность

Анализ физических факторов для земельных участков показал их соответствие критериям физической возможности. А именно площадь, рельеф, форма участка, физическое местоположение пригодны для использования по текущему виду разрешенного использования - для эксплуатации части административного здания.

Раздел 3. Анализ наиболее эффективного использования

А также физическое местоположение земельного участка (зональное расположение, окружающая застройка, наличие подъездных путей) не ограничивают физическую возможность использования по текущему виду разрешенного использования.

Относительно объектов капитального строительства физическая возможность использования в качестве объектов, соответствующих виду разрешенного использования определяется анализом объемно-планировочных решений.

Анализ объемно-планировочных решений позволяет сделать вывод о том, что проект реализован с учетом современных конструктивных принципов, тенденций, материалов и технологий. Помещения с открытой планировкой полезной площадью типового этажа от 340 кв.м до 970 кв.м., отвечают современным запросам арендаторов. Также на территории объекта конструктивно предусмотрено организация зоны питания арендаторов, и зоны ресторанов. На 1 этаже центра блока №3 расположены помещения, имеющие отдельный вход с улицы, что позволяет использовать помещения в качестве помещений торгового назначения, либо помещения банков.

Локальное месторасположение объекта в центральной части города, удобный выезд на садовое и третье транспортное кольцо делает объект оценки инвестиционно-привлекательным в качестве административно-делового центра. Учитывая высокий спрос на помещения формата street-retail в центральной части города, экономически целесообразно использовать помещения на первом этаже блоков, имеющие отдельный вход, в качестве торговых помещений, либо точек питания, либо офисов банка. Часть площадей объекта, используется в качестве подземного паркинга, что в условиях ограниченности парковочных мест в центральных районах, а также с учетом конструктивно-планировочных решений и ввиду необходимости обеспечения арендаторов достаточным количеством машиномест, является необходимым условием функционирования современных деловых комплексов. В связи с чем, использовать данные площади в другом качестве нецелесообразно. Инженерная оснащенность объекта оценки также соответствует требованиям, предъявляемым к административно-деловым объектам недвижимости.

Таким образом, использование объекта в качестве административно-делового центра с позиции физической осуществимости возможно без ограничений в соответствии с функциональным назначением площадей.

Вывод: таким образом, оценщик пришел к выводу, что использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений.

Финансовая оправданность

Учитывая общую экономическую ситуацию региона, зональное расположение и ближайшее окружение, использование земельных участков по виду разрешенного использования является финансово оправданным.

О расположенных на участке объектов капитального строительства можно сделать аналогичный вывод, то есть с учетом вышеперечисленных факторов экономическую ситуацию региона (тенденции спроса и предложения), зональное расположение и ближайшее окружение использование по текущему назначению – для эксплуатации части административного здания, является финансово оправданным.

Также необходимо отметить, что экономически оправданным является именно использование без проведения каких-либо работ по реконструкции и перепланировки зданий для изменения функционального использования объектов оценки.

Вывод: таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды) соответствует требованиям финансовой оправданности.

3.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ ИМЕЮЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Рассмотрев варианты НЭИ земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства, Оценщики пришли к выводу о том, что:

- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства соответствует категории, виду разрешенного использования и объему прав (право аренды) соответствует требованиям юридической допустимости;
- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений;
- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды) соответствует требованиям финансовой оправданности;

Таким образом, учитывая рассмотренные выше критерии можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства является его текущее использование..

4. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

4.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В НАЧАЛЕ 2018 ГОДА¹

Валовой внутренний продукт

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

Промышленное производство

Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г после слабых результатов декабря (-1,5 % г/г) и 4кв17 (-1,7 % г/г). Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с -0,2 п.п. и -0,4 п.п. в декабре и 4кв17 соответственно.

В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4кв17).

В январе заметно вырос выпуск по виду деятельности «Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых» (+14,9 % г/г), что в том числе связано с ростом услуг по сжижению природного газа в связи с постепенным выходом на полную мощность завода «Ямал СПГ». Кроме того, существенный положительный вклад в выпуск добывающей промышленности в январе внесла добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых.

Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года.

Основной причиной разворота динамики обрабатывающей промышленности стали те же виды деятельности, которые обусловили спад последних нескольких месяцев: производство основных драгоценных металлов, прочих цветных металлов и ядерного топлива, производство табачных изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования (см. «Картину промышленности в январе 2018 года»). Поддержку росту промышленного производства также оказало отечественное автомобилестроение: рост производства автотранспортных средств в январе составил 29,4 % г/г (6,4 % г/г в декабре, 14,4 % г/г в 4кв7)

Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности, позволяющий исключить влияние «локальных» факторов, в январе, по оценке, составил 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре). Рост промышленного производства по-прежнему базируется на устойчиво положительной динамике в ключевых обрабатывающих отраслях - производстве пищевых продуктов, химической отрасли, легкой промышленности, деревообработке.

¹ Источник: Мониторинг «Картина экономики. Март 2018 года». Официальный сайт Минэкономразвития России

Сельское хозяйство

В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года. Вместе с тем производство других сельскохозяйственных культур снизилось из-за неблагоприятных погодных условий весной и летом текущего года. По предварительной оценке, сбор подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 году сократился соответственно на 12,6 % и 6,1 % относительно уровня прошлого года. Снижение валового сбора картофеля на 4,9 % было обусловлено сокращением площадей посадок. Производство других овощей открытого и защищенного грунта осталось на уровне прошлого года.

Инвестиции и строительство

В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности продолжали демонстрировать позитивную динамику.

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят закупки предприятиями машин и оборудования. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья продолжает расти высокими темпами (23,3 % г/г в январе после 29,1 % г/г в декабре, 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе ускорился до 17,1 % г/г после 9,2 % г/г в декабре и 8,8 % г/г в 4кв17. В последние два месяца в положительную область вышли годовые темпы роста в строительстве (0,2 % г/г в январе после 1,3 % г/г в декабре). Восстановление строительного сектора оказывает поддержку производству стройматериалов.

Инфляция

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января - 2,2 % г/г. Показатели инфляции, очищенные от волатильных компонентов, также держатся на низких уровнях. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, в терминах последовательных приростов - 2,1 % м/м SAAR (1,4 % м/м SAAR месяцем ранее).

В помесечном выражении с устранением сезонности потребительские цены в феврале увеличились на 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в январе.

В феврале возобновился рост цен на плодоовощную продукцию (+1,1 % м/м SA после снижения на 1,3 % м/м SA месяцем ранее), что связано в том числе с удорожанием картофеля из-за низкого урожая в 2017/2018 сельскохозяйственном году. Вместе с тем в группе продовольственных товаров, за исключением плодоовощной продукции, околонулевой темп роста сохраняется третий месяц подряд благодаря достаточному уровню предложения.

Темп роста цен на непродовольственные товары в феврале снизился до 0,1 % м/м SA после 0,3 % м/м SA в январе. Вклад в замедление инфляции в данной товарной группе внесла продолжающаяся нормализация динамики цен на бензин. При этом темпы роста цен снизились и в группе непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции.

Ускорение роста цен на услуги до 0,2 % м/м SA в феврале по сравнению с 0,1 % м/м SA в январе было связано главным образом с удорожанием жилищных услуг. При этом

Раздел 4. Макроэкономический обзор

некоторое увеличение темпов роста цен на услуги наблюдалось и в рыночном сегменте (лидерами стали услуги зарубежного туризма - 0,8 % м/м SA).

Рынок труда

В январе 2018 года уровень безработицы с устранением сезонного фактора снизился до исторического минимума.

На фоне относительно стабильной численности рабочей силы количество занятых с исключением сезонности продолжило расти (+128,8 тыс. человек по отношению к декабрю, или +0,2% м/м SA), в то время как количество безработных с исключением сезонного фактора снизилось на 89,5 тыс. человек (-2,4 % м/м SA). В результате сезонно сглаженный уровень безработицы в январе достиг нового исторического минимума — 4,9 % SA от рабочей силы.

Темпы роста реальных заработных плат в декабре и, по предварительной оценке, в январе вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла.

Как и ожидалось, динамика заработных плат за декабрь была существенно пересмотрена в сторону увеличения (1,6 и 1,7 п.п. для номинальных и реальных значений соответственно). По уточненным данным, реальные заработные платы в декабре увеличились на 6,2 % г/г - это максимальное значение с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. В январе, по оценке Росстата, темпы роста реальных заработных плат сохранились на уровне декабря.

Глобальные рынки

В начале 2018 года нефтяные котировки достигли максимальных с 2014 года уровней. В январе средняя цена на нефть марки «Юралс» выросла до 68,6 долл. США за баррель с 63,8 в декабре. При этом в отдельные торговые сессии нефтяные котировки превышали 70 долл. США за баррель. Со стороны предложения поддержку ценам на нефть оказывал высокий уровень выполнения соглашения между странами ОПЕК и не-ОПЕК, которые в январе поставили новый рекорд - 133 % по сравнению со 107 % в среднем за 2017 год.

Восстановление мировой экономики также оказывает поддержку спросу на нефть.

Достигнув многолетнего минимума в 2016 году (3,2%), рост мировой экономики в 2017 году вышел на траекторию ускорения. По оценке МВФ, темп роста мирового ВВП в прошлом году составил 3,7 % и превысил октябрьский прогноз на 0,1 п.п. Отличительной чертой наблюдаемого ускорения глобального роста является его широкий географический охват. По данным МВФ, увеличение экономической активности в прошлом году наблюдалось в 120 странах, на которые приходится около 75 % мирового ВВП.

Максимальная глубина падения индекса S&P 500 в феврале с пиковых уровней конца января превышала 10 %, а индекс волатильности акций VIX в начале февраля взлетел до максимальных за 2 года уровней (37,3). Однако уже во второй половине месяца ситуация стабилизировалась, и к концу февраля мировые рынки отыграли часть падения. Распродажа рискованных активов затронула и товарные рынки: цена на нефть марки «Юралс» 13 февраля опускалась ниже 60 долл. США за баррель, а в среднем за месяц снизилась до 63,1 долл. США за баррель.

Рост волатильности на глобальных рынках оказал ограниченное влияние на курс рубля и цены российских активов. После коррекции в середине месяца индекс ММВБ возобновил рост и в целом за февраль изменился незначительно (+0,3 %). Российский 5-летний CDS-спред, несмотря на локальное повышение до 125, в феврале сохранялся на минимальных с 2013 года уровнях (110,4 в среднем за месяц).

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности банковского сектора сохраняется на высоком уровне.

В феврале операции бюджета в целом оказывали нейтральное влияние на состояние ликвидности банковского сектора. Приток средств по бюджетному каналу составил 29 млрд. рублей. При этом в условиях сохранения высоких цен на нефть объем покупок Минфином России иностранной валюты достиг максимального значения с момента начала их проведения (295,7 млрд. рублей). В феврале возобновился отток наличных денег из банковской системы (149,9 млрд. рублей), который был компенсирован снижением избыточных остатков средств на корсчетах в банках. В этих условиях структурный профицит ликвидности за месяц практически не изменился и по состоянию на начало дня 1 марта составил 2,8 трлн. рублей.

В январе продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Депозиты юридических лиц в январе увеличились на 5,6 % г/г по сравнению с 7,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Годовой темп роста депозитов физических лиц составил 6,6 % г/г после 7,7 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

Расширение ресурсной базы банков сопровождается постепенным смягчением условий банковского кредитования, в первую очередь за счет снижения кредитных ставок. В 4кв17 кредитные ставки как в корпоративном, так и в розничном сегменте достигли исторически минимальных значений. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась до 9,4 % в декабре с 9,7 % в ноябре 2017 года (-2,3 п.п. в целом за 2017 год). Ставка по кредитам физическим лицам на срок свыше 1 года снизилась до 12,9 % в декабре с 13,4 % в ноябре (-2,6 п.п. в целом за 2017 год). По данным Банка России, в 4кв17 также продолжилось постепенное смягчение ряда неценовых условий банковского кредитования для розничных клиентов и субъектов МСП, при этом банки по-прежнему придерживаются консервативного подхода к кредитованию крупных корпоративных заемщиков.

Портфель жилищных кредитов в январе вырос на 16,4 % г/г после 15,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). При этом темп роста выдачи новых рублевых жилищных кредитов в январе достиг максимального значения с 2011 года и составил 108,0 % г/г. Опережающий рост ипотечного жилищного кредитования обусловлен в том числе рефинансированием заемщиками уже имеющейся задолженности. По данным Банка России, в 4кв17 о росте спроса на рефинансирование ипотечных кредитов сообщили 42 % кредитных организаций, а баланс оценок по данному показателю увеличился в 2 раза по сравнению с 4кв16 и достиг максимального за всю историю наблюдений уровня (23,3).

Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, увеличились до 12,2 % г/г в январе после 11,1 % г/г месяцем ранее (с исключением валютной переоценки). Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении сохранились на высоком уровне, достигнутом в конце прошлого года (19,4 % м/м SAAR в январе после 19,1 % м/м SAAR в декабре). Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. При сохранении текущих тенденций годовой темп роста необеспеченного потребительского кредитования может составить 17-19 % в текущем году.

4.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. МОСКВЫ²

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2017 г. по сравнению с январем-декабрем 2016 г. составил 100,9. Индекс промышленного производства в декабре составил 110,4.

Таблица 4.1 Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в сравнении с Московской областью и Санкт-Петербургом, в январе-декабре 2017 года

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	101.0	100.9	105.5	112.1
декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г.	108.2	110.4	102.1	101.5
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	97.9	101.0	113.5	98.7
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	101.2	101.2	102.9	106.6
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	100.2	97.7	102.4	100.1
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	102.5	103.8	103.6	103.2
декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г.	100.4	100.4	100.3	100.8
Индекс цен производителей промышленных товаров				
декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	109.8	107.5	100.6	98.7
декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г.	101.6	99.4	100.7	100.0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	103.1	102.9	105.8	104.8
декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г.	100.2	100.1	99.5	100.5
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	104.9	103.8	108.1	106.8
декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г.	100.4	100.1	99.0	100.7
Среднемесячная заработная плата (январь-ноябрь 2017 г. к январю-ноябрю 2016 г.)	107.2	107.4	109.9	107.9
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец декабря 2017 г. к концу ноября 2017 г.	105.9	109.0	116.1	105.8
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в ноябре 2017 г.	1.0	0.4	0.3	0.5

Источник: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования в январе-декабре 2017 г. по сравнению с январем-декабрем 2016 г. составил 110.

Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах) в январе-декабре 2017 г. по сравнению с январем-декабрем 2016 г. составил 97,7.

Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги в январе-декабре 2017 г. по сравнению с январем-декабрем 2016 г. составил 103,8. Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре составил 100,4.

² http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/ (наиболее актуальные данные, представленные в открытом доступе на дату оценки)

Раздел 4. Макроэкономический обзор

Рост среднемесячная заработная плата в январе-декабре 2017 г. по сравнению с январем-декабром 2016 г. составил 107,4.

Рост численности безработных (по данным органов труда и занятости) на конец декабря 2017 г. к концу ноября 2017 г. составил 9%.

4.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

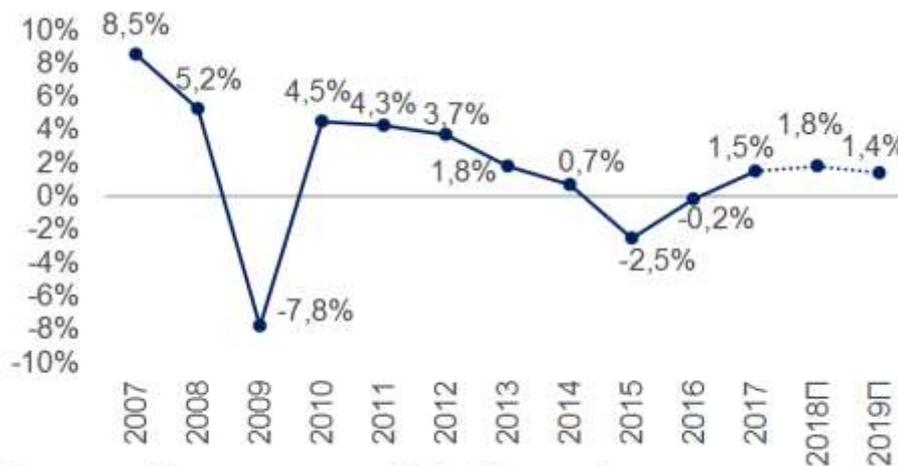
В соответствии с п.11а ФСО №7 при анализе рынка объекта оценки необходимо проанализировать влияние политической и экономической ситуации на рынок объекта оценки.

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказала нижеследующее влияние на рынок оцениваемого объекта.

В 2017 г. экономика России стабилизировалась после двухлетнего падения и перешла в фазу роста. Начавшийся с IV квартала 2016 г. рост ВВП был продолжен и в течение всего 2017 г.

По оценкам Росстата, ВВП вырос на 1,5% (г/г) по итогам 2017 г., при этом в течение года динамика роста была неравномерной. Пик пришелся на II квартал, когда экономика выросла на 2,5% в годовом сопоставлении, а во второй половине года рост замедлился - в III квартале прирост составил +1,8% (г/г). Минэкономразвития прогнозирует, что в 2018 г. прирост ВВП будет на уровне 2%.

Рисунок 4.1 Реальный рост ВВП



Источник: Росстат, прогноз Oxford Economics

Источник: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/market-reports>

Курс рубля в начале февраля временно превысил 58 руб. за долл. США, однако затем вернулся на январские уровни. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в феврале не изменился по сравнению с январем (56,8). Стабилизирующее влияние на валютный рынок продолжают оказывать операции Правительства РФ в рамках «бюджетного правила» (в январе-феврале покупки иностранной валюты, по оценке, составили в общей сложности 8,7 млрд. долл. США).

Положительным трендом 2017 г. стало также укрепление национальной валюты и снижение ее волатильности, чему способствовал мировой рост стоимости нефти. Колебания курса рубля относительно среднего курса в 2017 г. составляли не более 10%. В то же время в 2015 и 2016 гг. колебания были на уровне 38% и 35% соответственно.

Раздел 4. Макроэкономический обзор

В 2017 году курс доллара США не превышал 61 руб. и не снижался ниже 55 руб. Средний курс доллара США в 2017 году составил примерно 58,34 руб.

Укрепившийся курс рубля, растущие цены на нефтяном рынке, а также хороший сельскохозяйственный урожай способствовали рекордно низкому для российской экономики уровню инфляции в 2017 г.: уже с июля инфляция в годовом выражении была ниже цели ЦБ в 4% на конец года. По итогам 2017 г. Росстат оценивает уровень инфляции в 2,5%, ожидания ЦБ по инфляции на 2018 г. - около 4%.

Рисунок 4.2 Динамика инфляции и ключевой ставки ЦБ РФ



Источник: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/market-reports>

В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января - 2,2 % г/г.

В январе 2018 года уровень инфляции в России составил 0,31%, что на 0,11 меньше, чем в декабре 2017 года и на 0,31 меньше, чем в январе 2017 года. Вместе с этим, инфляция с начала 2018 года составила 0,31%, а в годовом исчислении - 2,21%.

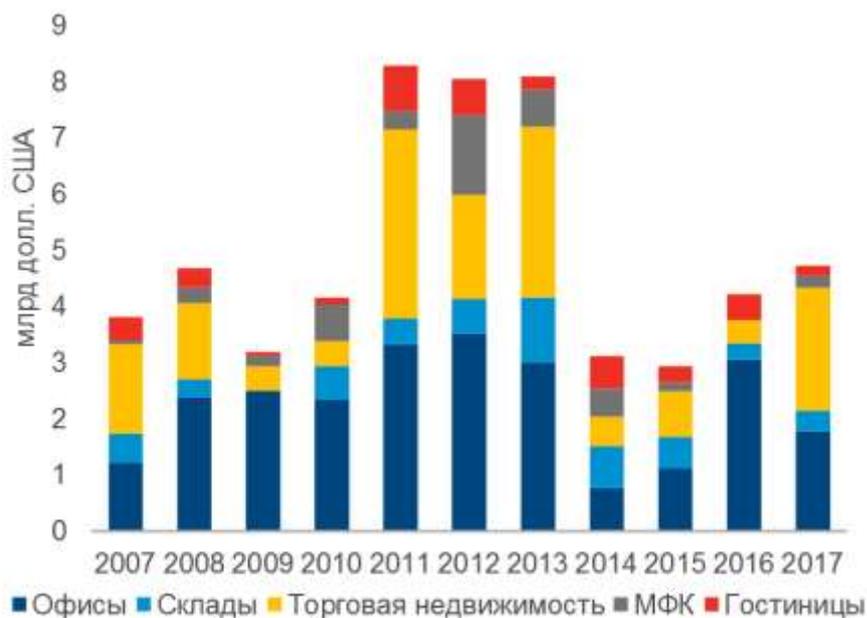
Таблица 4.2 Динамика инфляции

Уровень инфляции в январе 2018:	0,31%
Уровень инфляции с начала 2018 года:	0,31%
Уровень инфляции в декабре 2017:	0,42%
Уровень инфляции в январе 2017:	0,62%
Уровень инфляции в январе 2017 с начала года:	0,62%
Уровень инфляции в 2017:	2,52%
Уровень инфляции за 12 месяцев:	2,21%
(годовое исчисление)	
Уровень инфляции за 60 месяцев (5 лет):	43,66%
Уровень инфляции за 120 месяцев (10 лет):	114,92%

Источник: <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation>

В 2017 г. на рынке недвижимости России наблюдалось оживление инвестиционного спроса по сравнению с предыдущим годом. Общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил \$4,73 млрд, что превышает итоги 2016 г. на 12%. Стабилизация макроэкономических индикаторов привела к возобновлению интереса со стороны инвесторов, продемонстрировавших готовность приобретать активы. В 2017 г. на рынке наблюдался двукратный рост объема классических инвестиционных сделок (\$1,5 млрд в 2016 г. против \$3,1 млрд в 2017 г.).

Рисунок 4.3 Распределение инвестиций по типу недвижимости



Источник: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/market-reports>

В сегмент офисной недвижимости было вложено \$1,78 млрд, что сформировало 38% общего объема. В суммарном объеме инвестиций доля сегмента за год сократилась (в 2016 г. было 72%), однако если объем инвестиций в офисы в 2016 г. был в большей степени сформирован сделками по активам, приобретенным под собственное размещение или долговым активам, то в 2017 г. спрос инвесторов с точки зрения цели приобретения был более сбалансирован. Портфели офисной недвижимости пополнили такие инвесторы, как UFG Real Estate,

Доля сегмента складской недвижимости в 2017 г. сопоставима с долей в 2016 г. - 8% и 7% соответственно. Большую часть всех вложений в складские объекты в 2017 г. обеспечили институциональные инвесторы, пополнявшие список своих инвестиционных активов. Примерами таких инвесторов можно назвать Raven Russia Limited, которая приобрела два складских комплекса за год, а также РФПИ, расширивший портфель платформы ПЛТ совместно с консорциумом ближневосточных инвесторов.

В целом средний размер сделки по итогам года уменьшился с \$78,6 млн в 2016 г. до \$61,8 млн в 2017 г. Однако количество закрытых транзакций на рынке увеличилось на треть. Более половины из всех закрытых в 2017 г. сделок пришлось на сделки объемом инвестиций менее \$30 млн.

В 2017 г. Московский регион, как и прежде, сформировал преобладающую часть инвестиций - \$3,77 млрд. Доля Санкт-Петербурга в региональном распределении сделок достигла максимума с 2011 г. - 14%. Совокупный объем вложений в недвижимость Санкт-Петербурга вырос в 1,8 раза - с \$380 млн в 2016 г. до \$690 млн в 2017 г. Мы ожидаем продолжения тренда роста инвестиционной активности в 2018 г. и увеличения доли Санкт-Петербурга.

Политика Центрального банка России по планомерному снижению ключевой ставки отразилась и на ставках капитализации, которые продемонстрировали снижение к концу 2017 г. В связи с удешевлением стоимости заемного финансирования уже с IV квартала 2017 г. наблюдался рост цены предложения инвестиционных активов на рынке.

Выводы:

- Внешнеэкономическая ситуация продолжает оказывать негативное влияние на экономику страны. Тем не менее наблюдается замедление темпов прироста инфляции.
- Москва продолжает оставаться центром привлечения инвестиций на фоне общего снижения инвестиционной активности в стране. Объем инвестиций в основной капитал увеличился. Инвестиции преимущественно направлялись в инфраструктурные отрасли экономики: транспорт, связь, энерго-, газо- и водообеспечение города.
- Столичные города и мегаполисы более подвержены кризису из-за большей вовлеченности в глобальную экономику. При этом их экономика и социальная сфера быстрее восстанавливаются за счет большей гибкости и способности адаптироваться к новым условиям. Москва сохраняет опережающие темпы роста инвестиций в основной капитал, в строительстве, а также низкий уровень безработицы на фоне среднероссийских показателей.
- Произошло снижение уровня цен на недвижимость по всей стране, стабилизирующийся в последние периоды.
- Падение доходов населения, вызванного кризисом в экономике страны, является основным фактором снижения спроса на недвижимость и ростом задолженности по кредитам.
- Наиболее востребованным и активным на инвестиционном рынке остается офисный и торговый сегменты.
- Происходящая стабилизация рынка недвижимости приводит к росту инвестиционной активности.
- Ожидается сохранение фокуса инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды.

5. ОБЗОР РЫНКА

Обзор рынка приведен в рамках информации, необходимой для оценки объекта с учетом результата анализа наиболее эффективного использования.

Учитывая месторасположение объекта, функциональное назначение и результаты анализа наиболее эффективного использования в настоящем Отчете приведен обзор рынка офисной недвижимости Москвы и обзор рынка паркингов в бизнес-центрах г. Москвы.

5.1. КЛАССИФИКАЦИЯ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Классификация офисной недвижимости

На рынке офисной недвижимости Москвы важным фактором, влияющим на стоимость продажи или аренды объекта, является класс здания.

В настоящее время действует классификация офисных зданий, принятая в конце 2006 года компаниями - участниками Московского исследовательского форума (МИФ). В разработке классификации офисных зданий приняли участие специалисты исследовательских отделов компаний так называемой «большой четверки» (CB Richard Ellis Noble Gibbons, Colliers International, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobyenko, Jones Lang LaSalle), представители различных технических служб, профессиональных управляющих и девелоперских компаний.

Для отнесения к классу А и В+ здание должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Для отнесения к классу В- здание должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных» критериев не допускается).

Таблица 5.1. Критерии классификации офисных зданий, действующей в г. Москве

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	рекомендация
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: Наличие 4-трубной системы кондиционирования.	-	-
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне $22\text{ C}^0 \pm 1\text{ C}^0$, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м^3 в час на 10 м^2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифтов – не более 30 секунд		
обязательный	рекомендация	рекомендация
1.7. Электроснабжение		

Класс А	Класс В+	Класс В-
<p>Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.</p>		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана в здании)	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана в здании)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолков «в чистоте» 2,7 м и выше		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания
обязательный	обязательный	рекомендация
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна - не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» - не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м		
обязательный	рекомендация	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь не более 12%		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общей пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
факультативный		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее).		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
4.2. Обеспеченность парковочными местами		

Класс А	Класс В+	Класс В-
- Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100).		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; - между ТТК и МКАД – не менее чем 1/60; - за пределами МКАД – 1/30-1/40 и более.		
обязательный	рекомендация	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м ² каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Наличие управляющей компании	Организованное управление зданием
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	
обязательный	обязательный	обязательный
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

Источник – Knight Frank, http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+content/8BF2D920-A388-4E78-AA1B-CBA56FCEF6AF/classification_offices_2013.pdf

Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

Вывод

Проведя анализ всех групп факторов, влияющих на класс объекта недвижимости, Оценщики пришел к выводу, что рассматриваемое здание по адресу является бизнес-центром класса А.

Основные факторы, влияющие на ценообразование в сегменте качественной офисной недвижимости.

Цена предложения к продаже либо аренде представляет собой совокупность влияния определенного набора факторов.

Раздел 5. Обзор рынка

В сегменте офисной недвижимости можно выделить следующие факторы, влияющие на цену предложения: местоположение здания, класс здания, технические характеристики бизнес-центра, пул сопутствующей инфраструктуры, паркинг. Как правило, набор факторов сопоставим как для рынка продажи, так и для рынка аренды.

Все факторы условно можно объединить в две группы:

- факторы местоположения;
- физические характеристики объекта.

Подробный перечень факторов с описанием степени влияния приводится в таблице ниже:

Таблица 5.2 Факторы, влияющие на формирование цены предложения в сегменте офисной недвижимости

Факторы	Возможный параметр	Описание степени влияния
Класс здания	Премиум, А, В+, В-, С, исторические особняки	<p>Класс здания определяется потребностью потенциального собственника/арендатора.</p> <p>Например, для представительского офиса чаще всего рассматривают здания класса А и В+ - высококачественные объекты с презентабельной входной группой, жесткой пропускной системой, подземным паркингом и высококласным техническим оснащением. Местоположение может быть каким угодно: кому-то принципиален центр, а кто-то снимет просторный представительский офис на окраине города или в отдельной бизнес-зоне. Все зависит от того, для чего предназначено помещение: под клиентский офис, для представительских функций, под back-офис или для организации нового направления бизнеса.</p> <p>Для клиентского офиса необходимо расположение в центре города или рядом со станцией метро. Желательно обеспечить легкий доступ в здание и гибкую пропускную систему. Следует предусмотреть гостевую парковку или возможность оставить машину неподалеку. Удобно, когда в вестибюле имеются зоны ожидания, а за отдельную плату в комплексе предоставляются дополнительные переговорные.</p> <p>Под back-офис подходят бизнес-центры класса В, расположенные за пределами центра города. Основной акцент здесь делается на удобную гибкую планировку, позволяющую оптимально разместить сотрудников, а также демократичные ставки. При организации нового направления учитывается специфика деятельности. Например, если предполагается устроить шоу-рум, в здании должен быть свободный вход для посетителей или отдельный вход с улицы, возможно, понадобятся подсобные или складские помещения, большая открытая зона непосредственно в офисе. Разница между ценами граничных классов составляет порядка 20-30%³.</p>
Местоположение		
Округ, расположение относительно центра	ЦАО в пределах БК, в пределах СК, в пределах ТТК, ТТК-МКАД	<p>Определяющим ценообразующим фактором на рынке коммерческой недвижимости является местоположение. Это обусловлено как исторически сложившимся общественным мнением, статусом места, его привлекательностью с потребительской точки зрения, так и инфраструктурой района, транспортной доступностью, доступностью инженерных сетей и коммуникаций и пр.</p> <p>В первую очередь ценятся транспортная и пешеходная доступность, удобство подъезда и близость метро. Предпочтения по району и удаленности от центра индивидуальны и зависят от специфики бизнеса.</p> <p>Так самые высокие запрашиваемые цены продажи/аренды характерны для офисов в ЦАО в районе бульварного кольца. Как правило, это премиум объекты, расположенные в окружении исторических объектов, Кремля, повышающих стоимость престижностью соседства.</p> <p>Вторая группа по уровню цен – это район Садового кольца, ЗАО (не далее Третьего транспортного кольца). Здесь уровень цен обусловлен близостью Кутузовского проспекта и ММДЦ «Москва-Сити», а также Юго-Западный административный округ (не далее Третьего транспортного кольца).</p> <p>Стоимость аренды офисов на Ленинском проспекте и Профсоюзной улице сравнима с аналогичными показателями для Павелецкого делового района. Это связано с ограниченностью предложения офисных объектов ЮЗАО при одновременно высокой доле современных и соответственно дорогих бизнес-центров.</p> <p>Офисы в районе ТТК дешевле на 20-25% офисов в районе СК. Самые не дорогие по цене предложения офисы расположены за пределами ТТК³. Самые дешевые офисы предлагаются на Востоке столицы (ЮВАО, ВАО).</p>

³<http://www.colliers.com/>-

[/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU](http://media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU)

Раздел 5. Обзор рынка

Факторы	Возможный параметр	Описание степени влияния
Транспортная доступность	Близость к метро, удобность проезда на личном транспорте	Значимость транспортной доступности постепенно начинает отходить на второй план. Если то или иное офисное здание обеспечит хороший вид на Кремль, то одностороннее движение или паркинг с недостаточным количеством машино-мест не уменьшит его рентабельности. Сложность поворота или узкополосная дорога к бизнес-центру могут снизить арендные ставки максимум на 5-10%. В тоже время цена предложения для офисов, расположенных далее чем в 10 минут пешком от метро, может быть дешевле процентов на 20 ⁴ . В первую очередь это влияет на офисы, расположенные за пределами центра.
Физические характеристики		
Наличие парковки	Наземная/подземная, кол-во машиномест	Место на подземной стоянке ежемесячно стоит \$150-600 в зависимости от местоположения (самые дорогие - в пределах Бульварного кольца) ⁵ . В центре обычно приходится ограничиваться местами для автомобилей руководства и гостей. В бизнес-центрах на окраинах города и за МКАД парковки гораздо просторнее. Наличие удобной стоянки нередко становится решающим аргументом в пользу того или иного проекта. Поэтому собственники стараются повысить парковочный коэффициент.
Площадь/планировка объекта	Сегментация по площади объекта/части объекта	Запрашиваемая площадь офиса зависит от профиля компании. В настоящее время спрос тяготеет к кластеру до 500 кв. м в сегменте аренды и свыше 2 000 кв. м в сегменте продажи. ⁶ При этом нужно учитывать, что в зданиях класса А и В применяется коридорный коэффициент, то есть к полезной площади добавляется определенный процент (в среднем 10-15%) за использование общих зон. Существующий дефицит небольших по площади офисов размеров до 100 кв. м. приводит к завышению уровня ставок аренды на подобные площади в классе А и В+. За счет дефицита небольших площадей арендная ставка в офисах площадью до 100 кв.м. может быть на 10-30% выше, чем аренда более просторного офиса. Собственники, как правило, разделяют предлагаемые площади на 5-7 групп: 500-1000 кв. м, 1001-2000 кв. м и т. д. Разница в ставках между первой группой (500-1000 кв. м) и последней группой (более 5 тыс. кв. м) может составлять 20-30%.
Этаж расположение	С учетом степени влияния/без учета	На стоимость аренды оказывают влияние этаж, на котором располагается офис и некоторые другие факторы, порой индивидуальные у каждого из девелоперов. В целом же, существует устойчивый тренд, показывающий увеличение стоимости аренды на 20-60 долларов на верхних этажах. Обусловлено это хорошим видом из окон и большей престижностью высоких этажей. Некоторые собственники делят здание на 4-5 ценовых зон: от нижних этажей (зона I) до последних, VIP-этажей (зона V). Количество этажей, попадающих в ту или иную зону, может меняться в зависимости от целевой средней ставки по объекту. Разница между ставками II зоны и I зоны может составлять 20-30%. Отчасти такая разница объясняется тем, что в I зоне помещения арендуют, как правило, якорные арендаторы. Разница в ставках аренды на помещения зон II-V находится в диапазоне от 10% до 20%. В некоторых случаях арендодатель выставляет единую ставку на весь объект, таким образом, усредняя среднюю ставку по объекту и устраняя зависимость между этажностью и уровнем ставки. С экономической точки зрения данный подход нелогичен, поскольку нивелирует полезность каждого этажа. Кроме того, охватывается всего одна ценовая группа потребителей. Такая стратегия используется в тех случаях, когда вблизи объекта отсутствует конкурентное окружение.
Состояние отделки помещений	Готовы к въезду/Shell&Core	Для многих клиентов этот момент не принципиален. Офисы без внутренней отделки, как правило, необходимы компаниями, которые планируют долгосрочное размещение, заранее планируют переезд, и имеют необходимость «индивидуализировать» офис, создать корпоративную атмосферу. Помещения без отделки традиционно предлагаются в зданиях класса А. Стоимость ремонта офиса класса А составляет порядка 700 долл./кв. м, класса В – от 400 долл./кв. м. ⁷ Арендодатель частично компенсирует затраты арендатора по отделке, представляя: - арендные каникулы (от 3 до 9 месяцев); - уменьшение арендной ставки в первый год аренды.

⁴ <http://www.gvasawyer.ru/article.aspx?page=5850>

⁵ <http://caos.ru/>

⁶ <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

⁷ <http://www.cre.ru/journalnews/32428/>

5.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Впервые с 2014 года офисный сегмент не пережил серьезных потрясений и не испытал даже минимального падения ставок аренды. В течение года участники рынка проявляли высокий интерес к покупке и аренде офисов в центре города, а девелоперы постепенно оправались от кризисных явлений и в конце 2017 года начали осторожно заявлять о планах по запуску новых проектов в 2018 году.

В 2017 году на рынке появилось более 460 000 кв.м новых офисных площадей, данный показатель на 21% превышает результаты 2016 года. Увеличение преимущественно было достигнуто за счет ввода объектов на территории «Москва-Сити»: в этом районе завершился выход долгожданных объектов «Башня Федерация» Восток и «IQ Квартал». В Новой Москве в 2017 году был достроен ДК Neopolis, который пока что, однако, не заполнен арендаторами. Процесс репрофилирования офисных проектов завершается, а в 2018 году мы ожидаем ввода таких объектов как «ВТБ Арена Парк», «Парк Легенд» и «Парк Хуамин», строительство которых также осуществляется уже на протяжении нескольких лет.

Спрос на московские офисы в 2017 году также оказался выше показателей 2016 года, хотя в первой половине года практически не заключались крупные сделки. Вторая половина года отличилась закрытием нескольких крупных сделок по аренде и продаже офисов. Наибольшую активность проявляли банки, а также компании из сектора инвестиций и строительства: они активно приобретают новые объекты для собственного размещения и в качестве арендного бизнеса, а также арендуют офисы в бизнес-центрах класса А. Также в 2017 году была официально закрыта сделка по продаже МФК «Военторг», покупателем которого выступил консорциум китайского фонда Fosun и российской компании AVICA. Одной из крупнейших сделок полугодия стало приобретение фондом UFG Real Estate объекта «Норильского Никеля», БЦ «Легион II»; консультантом сделки выступила компания Praedium.

Ставки аренды в 2017 году стабилизировались, и данный тренд дал мотивацию многим арендаторам к проявлению активного спроса в течение года: понимая, что в 2018 году при отсутствии существенных негативных факторов влияния, ставки могут возрасти, компании предпочли реализовать отложенные потребности в новых офисах с выгодой для себя.

В последнее время на офисном рынке достаточно заметно обозначилась сегментация рынка по уровню ликвидности. В наиболее востребованных районах основные рыночные показатели изменяются гораздо быстрее, а иногда, и просто идут в разрез со средними значениями по всей Москве. Например, если средневзвешенные ставки аренды в классе А по итогам года снижаются, то в наиболее ликвидных районах они растут. При средней доле свободных площадей в 17% в классе А, в этих районах она не превышает 10%, а это уже совершенно другой рынок. И секрет успеха не в хрестоматийной близости к центру, а в удачном сочетании качественного предложения, удобной транспортной доступности и развитой инфраструктуры. Именно эти характеристики будут играть ключевую роль при выборе офиса в ближайшее время.

Таблица 5.3 Основные индикаторы рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2017 г. по данным компании Colliers International

Основные индикаторы рынка	2016	2017	2018П
Общий объем предложения, млн м ²	17,05	17,6	17,9
	Класс А 3,9	4,1	4,3
	Класс В+/- 13,2	13,5	13,6
Объем ввода, тыс. м ²	312,6	408,0	296,0
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	964,8	1 273	1 209
Доля вакантных площадей, %	12,4	10,5	8,8
	Класс А 18,4	14,1	13,1
	Класс В+/- 10,6	9,4	7,4

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Таблица 5.4 Основные показатели офисной недвижимости Москвы по итогам 2017 г. по данным компании Knight Frank

Основные показатели. Динамика*			2016	2017
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²			15 855	16 263
в том числе:	Класс А		3 891	4 149
	Класс В		11 864	12 114
Введено в эксплуатацию в 2017 г., тыс. м ²			317	408 ▲
в том числе:	Класс А		70	258 ▲
	Класс В		247	150 ▼
Объем чистого поглощения в 2017 г., тыс. м ²			564	657 ▲
в том числе:	Класс А		308	296 ▼
	Класс В		256	361 ▲
Доля свободных площадей, %	Класс А		20,7	17,1 ▼
	Класс В		15,4	11,5 ▼
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А		24 280	22 923 ▼
	Класс В		13 379	14 074 ▲
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А		6 150	6 490 ▲
	Класс В		3 850	4 080 ▲

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2016г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

Таблица 5.5 Основные индикаторы рынка офисной недвижимости Москва по итогам 2017 г. по данным компании S.A.Ricci

Показатель, 2017 год	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем нового предложения, тыс. кв.м	338	54	0
Объем сделок, тыс. кв.м	500	304	84
Доля вакантных площадей	16,1%	16,0%	7,9%
Ставка аренды*, руб./кв.м/год	23 100	13 200	12 100

* для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

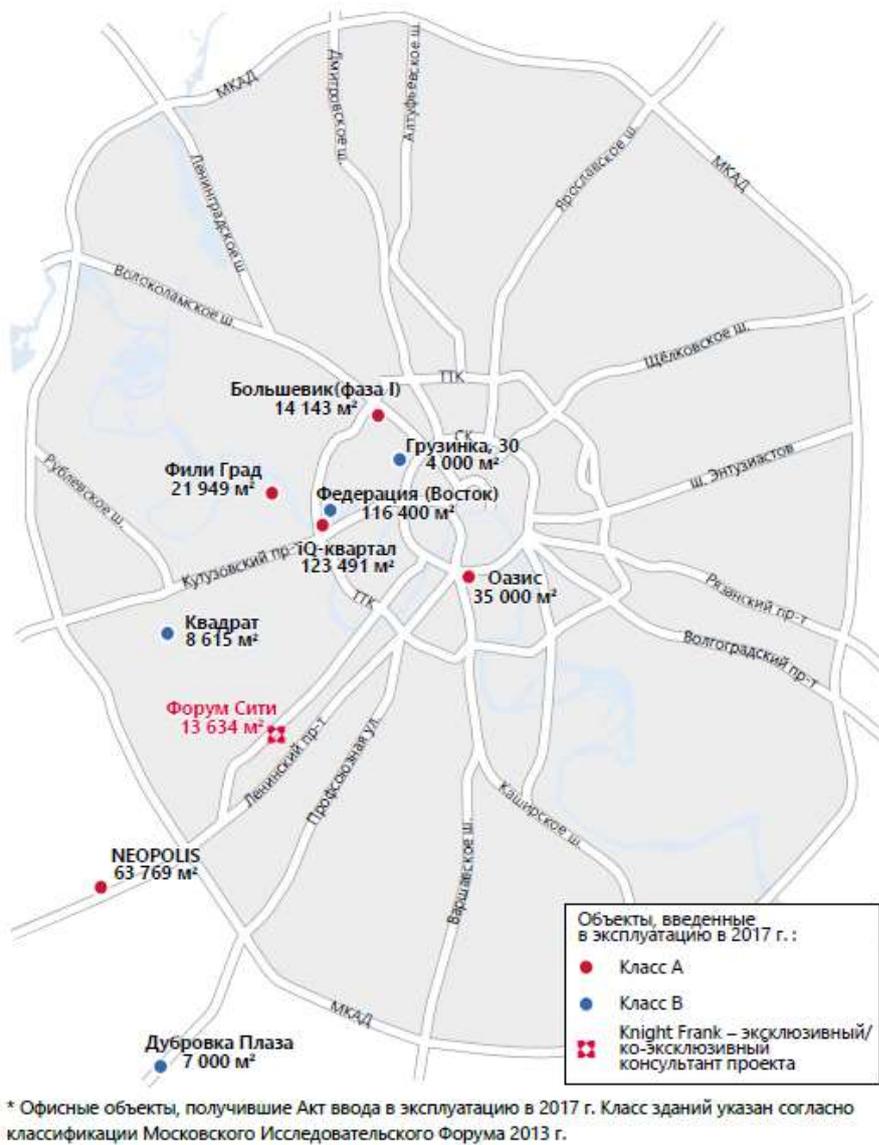
 Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf
Таблица 5.6 Основные показатели офисной недвижимости по итогам 2017 г. по районам Москвы согласно исследованию компании Knight Frank

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	702	38 600	17,8	451	23 881	6,4			
Садовое кольцо	СК Юг	985	483	26 549	7,9	425	22 525	3,2	23 208	8,5	
	СК Запад	546	697	38 326	30,2	–	26 891	11,5			
	СК Север	660	–	22 592	10,4	386	20 452	5,7			
	СК Восток	401	–	23 645	10,8	315	16 713	9,9			
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	–	–	–	13 802	6,8	18 083	7,8	
	ТТК Запад	785	–	28 030	15,0	–	21 191	12,8			
	ТТК Север	928	540	29 723	11,8	367	19 429	10,2			
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1	291	15 432	6,1			
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 153	533	29 305	12,9	–	–	–			
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 003	–	19 153	1,5	–	12 412	10,7	12 872	13,0	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	463	25 439	14,5	–	15 533	24,7			
	ТТК-МКАД Запад	1 997	380	20 910	15,7	232	12 293	14,1			
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–	–	10 578	10,9			
	ТТК-МКАД Юго-Запад	583	–	17 703	26,3	–	15 273	14,1			
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 269	55,4	–	11 701	9,6			
За МКАД	Химки	266	–	11 284	24,4	–	6 499	26,8	7 968	23,0	
	Запад	388	–	12 875	66,8	–	8 849	24,7			
	Новая Москва	342	–	10 041	42,9	–	6 455	11,6			
Итого		16 263	417	22 923	17,1	266	14 074	11,5			

 Источник: <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

Рисунок 5.1 Карта объектов, введенных в эксплуатацию в 2017 г.* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2017 г.



Источник: <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

Таблица 5.7 Основные показатели рынка инвестиций в офисную недвижимость Москвы по итогам 2017 г. по данным компании Knight Frank



Источник: <http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf>

Таблица 5.8 Основные показатели рынка качественной офисной недвижимости Москвы IV квартал 2017 г. по данным бюллетеня RWAY

Показатели	Значения
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5 - 17,2
Прирост площадей за 2017 г. ¹ , тыс.кв.м	326,1
Уровень вакансии	
<i>класс «А»</i>	17,8%
<i>класс «В+»</i>	15,4%
<i>класс «В»</i>	12,3%
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	110 000 - 500 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ²	8 000 - 47 500
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2 700 - 7 000
Ставки капитализации, %	10,5% - 12,0%

¹Новое строительство.

²Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Источник: Информационно-аналитический бюллетень «RWAY» №274 (январь 2018 г.)

Основные индикаторы рынка офисной недвижимости Москва по итогам 2017 г. по данным компании Praedium:

- Объем введенной офисной недвижимости: 425 655 кв.м;
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости: 595 390 кв.м (общее поглощение 857 105 кв.м);
- Средний уровень вакансии на рынке: класс А до 17%, класс В+ до 15%, класс В до 25% (в зависимости от зоны города).
- Средний уровень базовых ставок аренды: класс А: в пределах делового центра города - 25 000 - 35 000 руб./кв.м в год, за МКАД - 13 000 - 15 000 руб./кв.м в год. Класс В+: до ТТК - 21 000 - 25 000 руб./кв.м в год, за МКАД - 11 000 - 13 000 руб./кв.м в год. Класс В: до ТТК - 16 000 - 18 000 руб./кв.м в год, за МКАД - 8 000 - 10 000 руб./кв.м в год.

Предложение

По итогам 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве перешагнул отметку в 16 млн м² и составил 16,3 млн м², из которых 25% офисных площадей соответствуют классу А и 75% - классу В.

В 2017 году было введено 408 тыс. м², что на 28% выше аналогичного показателя за 2016 г. Многие девелоперы в начале года осторожно оценивали перспективы рынка и не спешили с вводом в эксплуатацию новых бизнес-центров. Однако, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая выражалась в снижении доли вакантных площадей, стабильном спросе и повышении ставок аренды в отдельных деловых районах, девелоперы завершили во 2-м полугодии строительство планируемых объектов. В результате этого основной объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей был отмечен в IV квартале - 312 тыс. м², или 77% от общего объема введенных в эксплуатацию площадей в 2017 году.

В 2017 г. девелоперы выводили на рынок преимущественно офисные объекты класса А (86% от общего объема – 338 тыс. кв.м). В прошлом году объем нового предложения был, напротив, сформирован в основном за счет бизнес-центров класса В+ (71%). В 2017 г. офисных помещений класса В+ было введено 54 тыс. кв.м, что составляет 14% от общего объема.

Рисунок 5.2 Структура прироста новых офисных площадей по классам

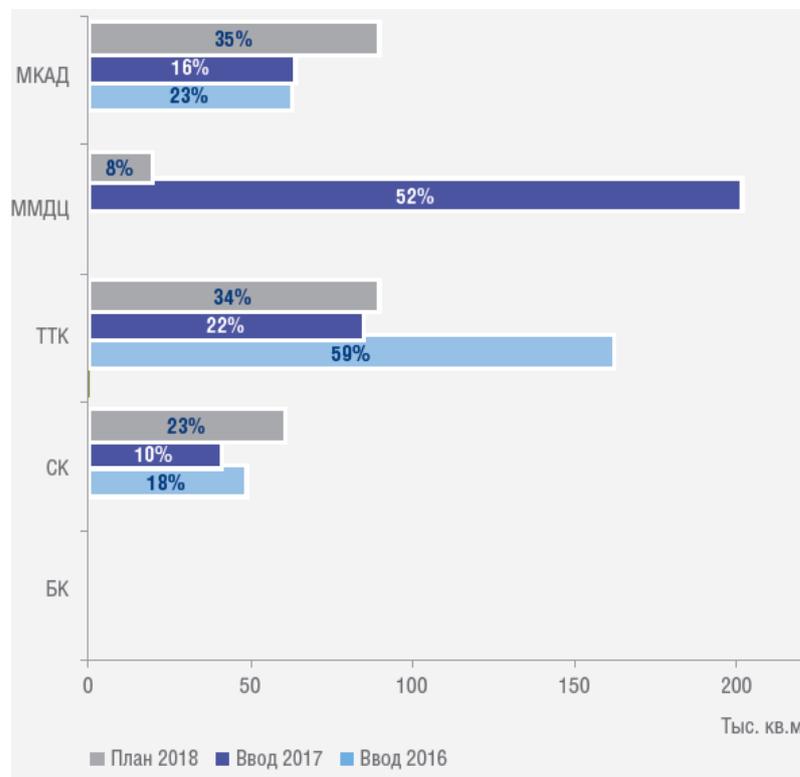


Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf

В территориальной структуре нового предложения на зону ММДЦ пришлось – 52% от общего объема (202 тыс. кв.м). Объем был сформирован за счет ввода двух бизнес-центров: IQ-квартал и части площадей в Башне Федерация. За последние три года в зоне ММДЦ впервые был осуществлен ввод новых офисных площадей.

В распределении нового предложения по кольцевым зонам, Третье Транспортное кольцо (ТТК) продолжает быть интересным для девелоперов – 85 тыс. кв.м (22% от общего объема). В 2016 г. зона ТТК была лидером по объему нового предложения – 59% и 162 тыс. кв.м в абсолютном выражении.

Рисунок 5.3 Распределение нового предложения по кольцевым зонам



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf

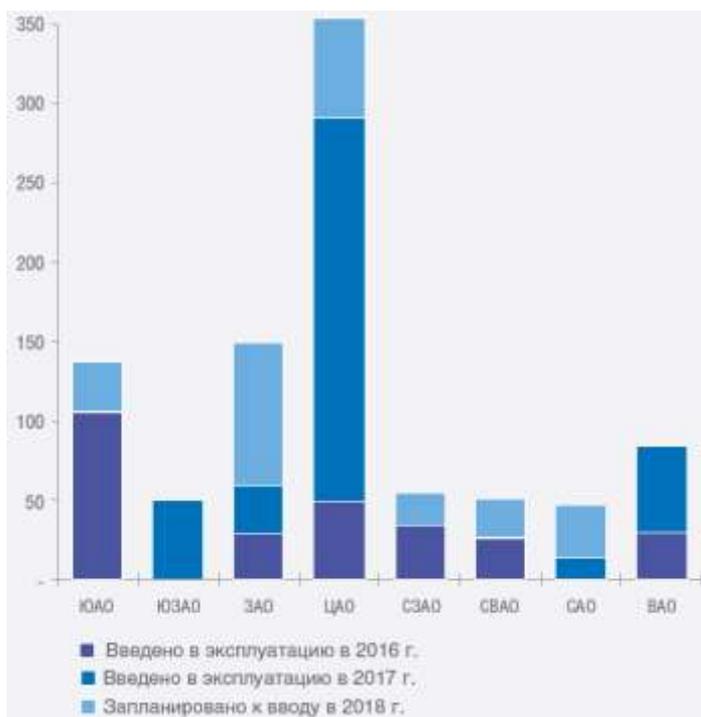
Объем нового предложения в зоне МКАД, как и в 2016 г., составил 64 тыс. кв.м. Объем был сформирован преимущественно двумя бизнес-центрами класса А (Neopolis,

Раздел 5. Обзор рынка

«Квадрат»). В пределах Садового кольца на рынок офисной недвижимости вышло 41 тыс. кв.м, что на 17% меньше по сравнению с показателем 2016 г. (49 тыс. кв.м).

Среди административных округов, лидером 2017 года является ЦАО, где было введено 62% от общего объема площадей (243 тыс. кв.м). Доминирование ЦАО отражает тенденцию офисного рынка к централизации. Значительный объем нового предложения в данной локации обусловлен вводом площадей в зоне ММДЦ. Примечательно, что IQ «ушел» с рынка прежде, чем был введен в эксплуатацию: «Россельхозбанк» и АИЖК приобрели 44 и 74 тыс. кв.м соответственно.

Рисунок 5.4 Распределение нового предложения по административным округам



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf

Доля нового предложения в Юго-Западном административном округе была сформирована одним БЦ NEO GEO (50 тыс. кв.м) и составила 13% от общего объема.

Спрос

IV квартал 2017 г. выдался очень активным в части заключения сделок на рынке качественной офисной недвижимости: почти 45% от всего объема сделок в 2017 году было заключено в IV квартале 2017 г. Как результат совокупный объем сделок за 2017 г. приблизился к 1 млн. м² и составил 964 тыс. м². Общий объем чистого поглощения в офисах класса А и В вырос на 15% по сравнению с 2016 г. и составил 657 тыс. м². Во II половине 2017 г. многие арендаторы, видя стабилизацию рынка качественной офисной недвижимости, стремились заключить договора аренды на выгодных условиях, пока ставки аренды не начали активно расти, а в след за ними изменяться и другие условия аренды.

По данным S.A. Ricci, второй год подряд объем спроса приближается к 890 тыс. кв.м. Относительно прошлого года показатель скорректировался на статистические -1,2%, однако превышает показатель 2014 и 2015 года на 70% и 80% соответственно.

Рисунок 5.5 Динамика спроса



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf

По итогам 2017 г. преобладал спрос на офисные помещения класс А (56% от общего объема), что в абсолютном выражении составляет почти 500 тыс. кв.м. Данное значение на 17% ниже показателя предыдущего года – 600 тыс. кв.м. Доля площадей класса В+ в составе спроса напротив выросла и составила по итогам 2017 года 34% (304 тыс. кв.м).

Рисунок 5.6 Структура спроса офисных площадей по классам



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf

По итогам 2017 г. 75% от всего объема сделок с качественной офисной недвижимостью совершалось за пределами Садового кольца. Данный показатель превышает на 8 п.п. показатель 2016 г., когда объем сделок за пределами Садового кольца составлял 67%.

Рисунок 5.7 Распределение объема сделок в зависимости от расположение офисного здания, тыс. м.кв.



Источник: <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

Благодаря хорошей транспортной доступности, которая улучшилась за счет запуска Московского центрального кольца, и наличие достаточного объема предложения качественных офисных центров сделки по новой аренде сформировали район Третьего транспортного кольца, как один из самых востребованных среди арендаторов: более 50% от всего объема сделок по новой аренде пришлось на офисные центры, расположенные в районе ТТК. Офисные центры, расположенные за МКАД остаются мало востребованными среди арендаторов. Доля сделок в офисных центрах, расположенных за пределами МКАД остается менее 10%.

Рисунок 5.8 Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



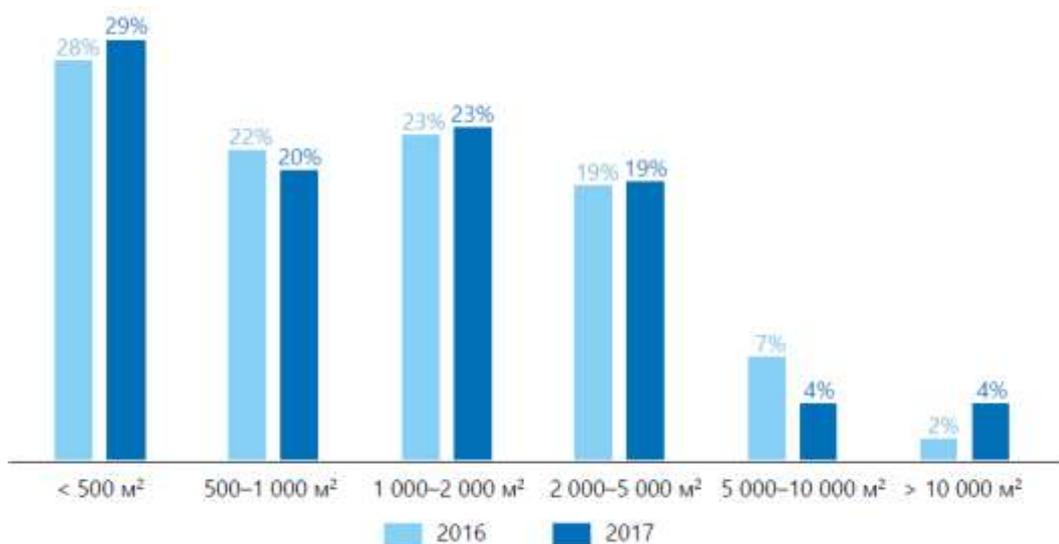
Источник: <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

В отличие от прошлых лет, когда был четко виден профиль компаний, которые наиболее активны на рынке, в 2017 г. активность компаний из различных секторов экономики в части аренды и покупки офисов распределялась равномерно. Доля компаний банковского и финансового сектора, секторов технологии/ медиа /телекоммуникации и производство, некоммерческие организации и компаний, предоставляющих услуги для бизнеса (сектор B2B) составила 14–15%.

Рисунок 5.9 Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании


Источник: <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

По итогам I–IV кварталов 2017 г. структура сделок в зависимости от их размера практически не изменилась по сравнению с 2016 г. За счет ряда крупных сделок, которые произошли преимущественно в IV квартале 2017 г. на 2 п.п. выросло количество сделок площадью более 10 000 м². Рост количества сделок площадью более 10 000 м² повлиял и на средний размер сделки, который в 2017 г. составил 2 202 м², что на 8% выше размера средней сделки в 2016 г.

Рисунок 5.10 Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока


Источник: <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

Сегодня все больше арендаторов при выборе офисного центра для размещения учитывают не только местоположение и величину ставки аренды, но и обращают внимание на привлекательный внешний вид бизнес-центров, а также на наличие сопутствующей инфраструктуры. Поэтому для девелоперов и собственников, которые не могут предложить своим арендаторам подобные условия, реновация объекта становится необходимым условием успешности бизнеса.

Цены продаж

Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. Доля сделок по приобретению офисов в собственность в общем объеме всех сделок выросла с 8% в 2015 г. до 17% в 2017 г. Совокупный объем купленных офисных площадей по итогам 2017 г. составил 258 900 м², в то время как в 2016 г. – 170 000 м², а в 2015 г. – 112 000 м².

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016 г.

Рисунок 5.11 Динамика средневзвешенных цен продаж



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Цена на офисные блоки в объектах класса А, расположенных в границах ММДЦ «Москва-Сити», находится в диапазоне от 300 000 до 450 000 руб./м².

В офисах класса В+/-цены находятся в диапазоне от 180 000 до 250 000 руб./м² в объектах, расположенных между Садовым кольцом и ТТК, и от 120 000 до 200 000 руб./м² в объектах, расположенных между ТТК и МКАД.

В условиях постепенного сокращения качественного предложения офисов на продажу, наблюдается дефицит офисных блоков в объектах, расположенных с внутренней стороны ТТК. В объектах, расположенных между ТТК и МКАД, наблюдается дефицит блоков размером более 3 000 м². Дефицит отдельно стоящих зданий, предлагаемых на продажу, является характерным для всего рынка.

Ставки аренды

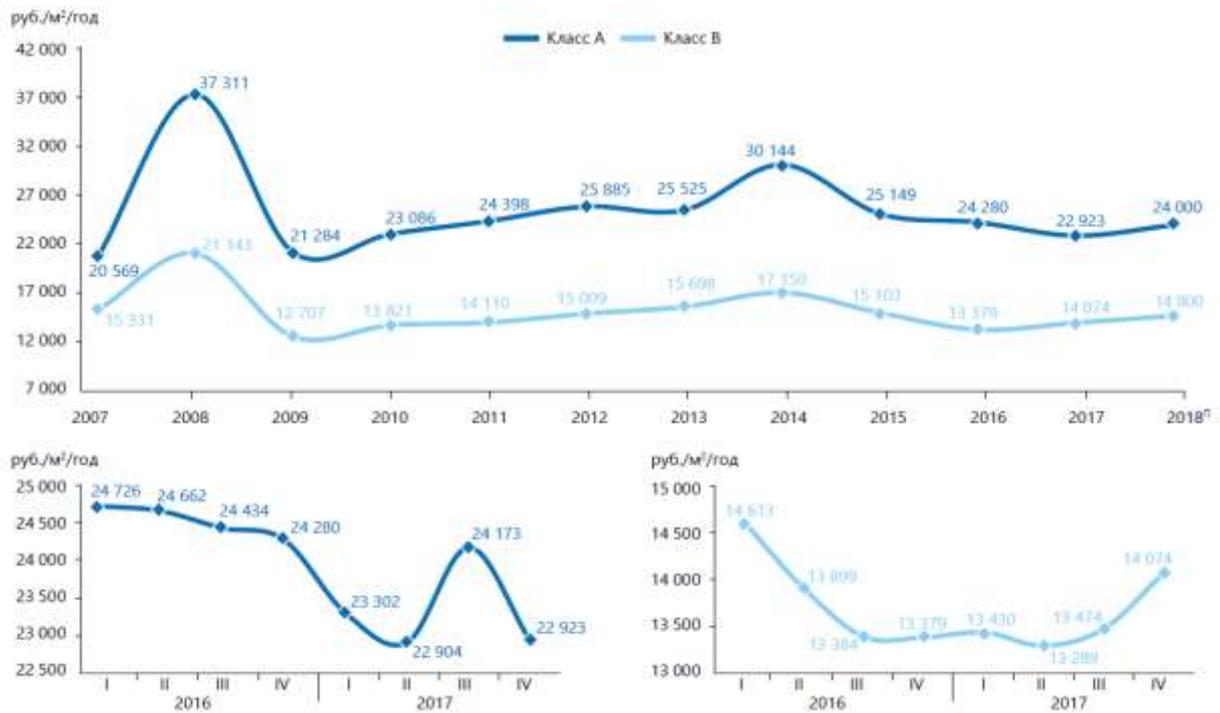
В течение 2017 г. арендные ставки на качественные офисные площади оставались стабильными. Основные колебания средневзвешенной арендной ставки отмечались за счет ухода с рынка дешевых объектов, выхода на рынок большого объема площадей, расположенных в удаленных районах Москвы, и закрытия крупных сделок.

На конец 2017 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А по Москве составила 22 923 руб./ м²/год, снизившись на 5,6% относительно предыдущего года. Общерыночное снижение средневзвешенной ставки аренды, которое зафиксировано

Раздел 5. Обзор рынка

на конец года, объясняется, прежде всего, крупными сделками, закрытыми в течение IV квартала в объектах, расположенных в районе Садового кольца и ТТК, где ставка аренды была выше 25 000 руб./м²/год, а также выходом на рынок бизнес-центра NEOPOLIS арендуемой площадью около 64 тысяч м², который располагается на территории Новой Москвы, где ставки аренды значительно ниже среднерыночных.

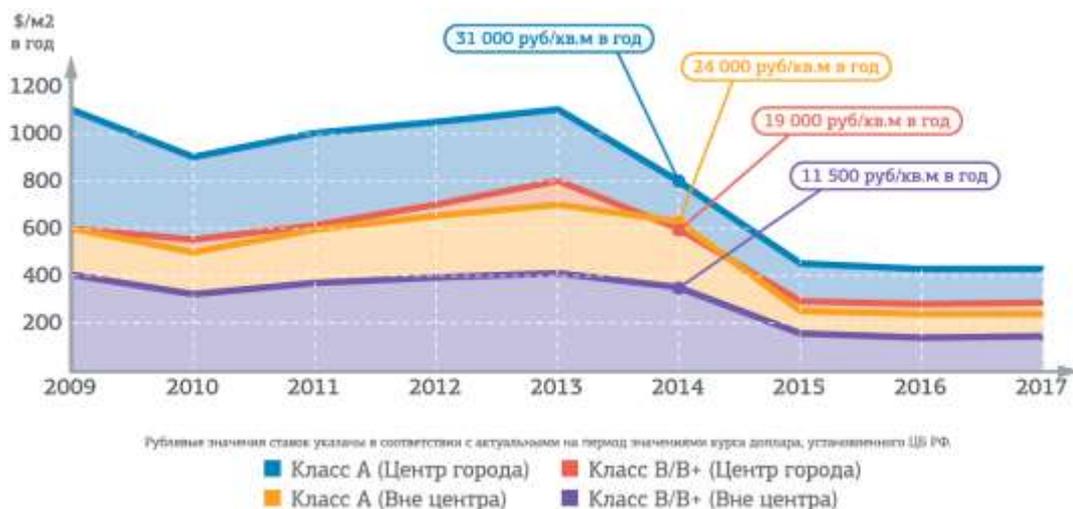
Рисунок 5.12 Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В согласно исследованию Knight Frank



Источник: <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

Уход с рынка офисных площадей, расположенных в наиболее востребованных деловых районах Москвы, где средневзвешенная ставка аренды выше среднерыночных показателей, говорит о том, что рынок офисной недвижимости переходит в стадию роста и период низких ставок аренды заканчивается.

Рисунок 5.13 Динамика изменения экспонируемых ставок аренды на офисы классов А и В согласно исследованию Praedium



Рублевые значения ставок указаны в соответствии с актуальным на период значимого курса доллара, установленного ЦБ РФ.

■ Класс А (Центр города) ■ Класс В/В+ (Центр города)
 ■ Класс А (Вне центра) ■ Класс В/В+ (Вне центра)

Источник:

<https://www.praedium.ru/upload/iblock/acf/%D0%93%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D1%82%D1%87%D1%91%D1%82%202017%20%D0%B3.pdf>

Раздел 5. Обзор рынка

Стоит отметить, что арендные ставки серьезно зависят от местоположения офисного здания, обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа объекта и других характерных особенностей.

Рисунок 5.14 Средние показатели базовых арендных ставок для Московского региона в 2017 г. согласно исследованию Praedium

Класс А:	Класс В+:	Класс В:
в пределах делового центра города (до ТТК) - 25 000 - 35 000 руб./кв.м в год, за МКАД - 13 000 - 15 000 руб./кв.м в год.	в центре города (до ТТК) - 21 000 - 25 000 руб./кв.м в год, за МКАД - 11 000 - 13 000 руб./кв.м в год.	до ТТК - 16 000 - 18 000 руб./кв.м в год, за МКАД - 8 000 - 10 000 руб./кв.м в год.

Источник:

<https://www.praedium.ru/upload/iblock/acf/%D0%93%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D1%82%D1%87%D1%91%D1%82%202017%20%D0%B3.pdf>

Средние ставки аренды в районе расположения оцениваемого объекта и близлежащих районах приведены далее.

Таблица 5.9 Средние ставки аренды в районе расположения оцениваемого объекта



Источник: <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/>

Таблица 5.10 Средние ставки аренды в районе расположения оцениваемого объекта



Источник: <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/>

Вакансия

По итогам 2017 г. уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 10,5% (в абсолютном выражении –1,8 млн м² офисных площадей), снизившись относительно показателя предыдущего года на 1,9 п.п. Снижение показателя обусловлено выросшим относительно предыдущего года объемом сделок по новой аренде и продаже офисных помещений, а также высокой степенью заполненности объектов, введенных в эксплуатацию в 2017 г.

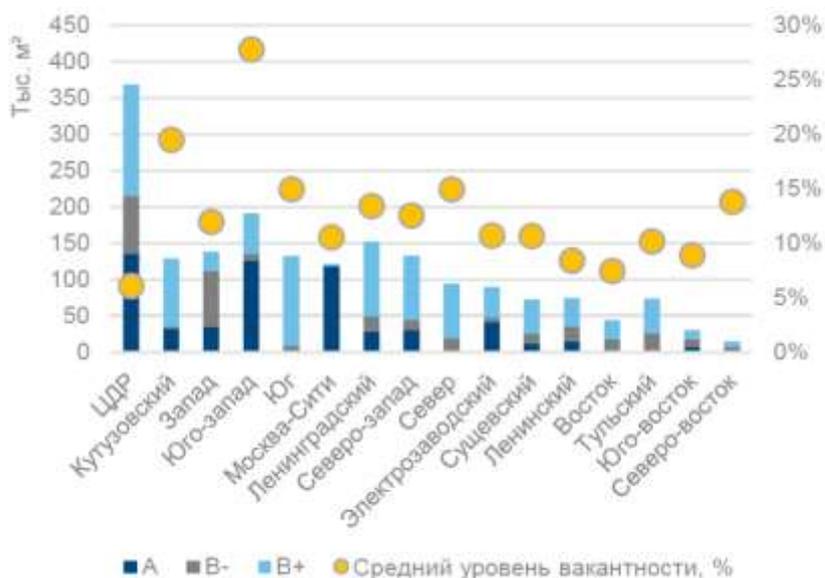
Рисунок 5.15 Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей согласно исследованию Knight Frank



Источник: <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>

Снижение объема вакантных площадей было зафиксировано практически на всех субрынках Москвы. В ММДЦ «Москва-Сити» доля вакантных площадей снизилась относительно предыдущего года на 7,3 п.п. и составила по итогам 2017 г. 10,5%, впервые снизившись до среднерыночного уровня вакантных площадей за последние пять лет.

Рисунок 5.16 Распределение объемов свободного предложения по субрынкам в IV кв. 2017 г. согласно исследованию Colliers International



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Раздел 5. Обзор рынка

Основной объем пустующих офисов класса А, который составляет 575 000 м², распределен между ЦДР (17%), ММДЦ «Москва-Сити» (21%) и Новой Москвой (26%), офисные объекты на территории которой, преимущественно представлены зданиями формата «бизнес-парк».

Прогноз

Период низких ставок аренды и уникальных недорогих предложений офисных блоков заканчивается. Офисный рынок недвижимости Москвы переходит в стадию роста. Особенно это заметно на примере наиболее ликвидных деловых районов Москвы, которыми являются Павелецкий и Белорусский деловые районы. В 2018 году ожидается значительный рост рынка, однако уже по итогам 2017 г. отмечается переход рынка в стадию планомерного роста, и в 2018 г. данная тенденция продолжится.

В 2018 г. девелоперы могут приступить к реализации новых офисных проектов, качество которых в условиях высококонкурентного рынка будет повышаться. В 2018 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс.м². В дальнейшем прогнозируется увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса.

Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей будет постепенно снижаться на 1–2 п. п. ежегодно. Дополнительным катализатором спроса могут стать компании, которые сейчас занимают офисные блоки в бизнес-центрах, построенных около 20 лет назад.

Объем чистого поглощения в 2018 г. составит около 600 тыс. м². Дополнительный спрос могут создать государственные компании, если продолжится тренд 2015–2017 гг. по аренде/покупке крупных офисных блоков.

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы могут вырасти в 2018 году на 3–5%. Во многом рост будет обеспечиваться увеличением ставок аренды на офисные блоки, которое станет следствием дефицита свободных площадей. Наиболее востребованные районы Москвы – Павелецкий, Белорусский, офисные центры вдоль Ленинградского и Ленинского проспектов, а также в «Москва Сити».

Спрос на бизнес-центры, расположенные в районе МКАД, будет невысоким, оставаясь в пределах 5–10% от всего объема сделок. В результате этого снижение доли вакантных площадей в данных бизнес-центрах будет минимальным и рост ставок аренды не ожидается.

5.3. ОБЗОР РЫНКА ПАРКИНГОВ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ

В Москве, как наиболее запруженном автомобилями городе, зарегистрировано свыше 3,5 млн. частных автомобилей и ежегодно их количество пополняется 250–300 тыс. новых частных машин. При этом не учитываются «маятниковые» мигранты, которые ездят на работу из области на собственных машинах.

По данным компании Cushman & Wakefield ежедневно более 100 000 сотрудников приезжают на автомобилях на работу в офисные здания, и это только в пределах Садового кольца. При этом обеспеченность офисов парковочными местами в «деловом центре» не превышает 8-9% от необходимого количества.

В некоторых центральных районах складывается ситуация, когда при отсутствии места для парковки перед офисом, владельцы автомобилей вынуждены оставлять машины во дворах жилых домов. Менее остро вопрос обеспеченностью парковочными местами стоит в ЗАО и СЗАО. Самым обеспеченным современными паркингами округом в Москве является юго-запад. Это связано с активным развитием данного района и его массовой

Раздел 5. Обзор рынка

застройкой комплексными проектами, предусматривающими, в том числе, и возведение стоянок автотранспорта.

Очень часто при выборе офиса компании смотрят на количество предоставляемых собственником парковочных мест. Если их достаточно, то привлекательность бизнес центров повышается в несколько раз и его помещения становятся более востребованными.

С учетом того, что практически все новые офисы класса «А» и «В» обеспечены собственными парковками, нехватка парковочных мест остается одной из главных проблем современных бизнес центров.

Это связано с тем, что при возведении социальных объектов, в том числе и бизнес центров, нормы по строительству парковочных мест не выполняются.

В 2005 году в Москве был утвержден МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки Москвы», устанавливающий требования к обеспеченности объектов машиноместами. Так, для офисных центров, расположенных внутри Садового кольца, необходимо одно машиноместо на 70-80 кв. м общей площади объектов, а для бизнес центров, расположенных за пределами Садового кольца, — одно машиноместо на 50-60 кв. м общей площади. В соответствии с Классификацией Офисных Зданий, разработанной Московским Исследовательским Форумом в 2007 г., парковочный коэффициент для офисных центров класса А в зависимости от расположения должен составлять не менее 1/100, 1/80, 1/60 и 1/30 – 1/40 и более, соответственно.

Таблица 5.11 Нормы парковки, 1 м/м на кв. м площади

Расположение здания БЦ класса А	Классификация Офисных Зданий, разработанная Московским Исследовательским Форумом в 2007 г	Стандарты парковки, 1 м/м на кв. м общей площади (МГСН 1.01-99)	Факт парковки, 1 м/м на кв. м общей площади
внутри СК	100	100	75-115
СК-ТТК	80	70-80	70-150
ТТК-МКАД	60	50-60	55-150
в районе МКАД и далее в область	30-40	30-40	20-60

Часто в рамках проекта невозможно (слишком дорого или принципиально невозможно) создать то количество парковочных мест, которое требуется в соответствии с МГСН. Тогда застройщики вводят в проект тот вид помещений, который согласно нормативам требует меньшего паркинга. Но площади используются так, как более выгодно собственнику.

Нежелание девелоперов отводить участки под парковки, связано с тем, что продажа или сдача в аренду машиномест приносит меньше доход, чем реализация офисного блока, особенно если паркинг не является частью объекта недвижимости.

Также в столице существуют старые здания, реконструированные под офисы, рядом с которыми парковочные места не планировались, тем более для особняков дореволюционной постройки. По данным компании Cushman & Wakefield общий метраж старых зданий в Москве, используемых под конторы и офисы около 12-14 млн. кв. м – это примерно половина всего рынка офисной недвижимости в столице.

Если старое офисное здание подвергается реконструкции, то в нем предусматривается подземный паркинг, либо, если позволяет участок, строится отдельно стоящий структурированный паркинг. Однако не все девелоперы при реконструкции могут решиться на строительство паркинга. Мешают технические сложности и конструктивные особенности зданий. Особенно для зданий, представляющих архитектурную ценность,

даже при условии готовности девелопера к строительству паркинга, разрешение на строительство машиномест получить невозможно.

Классификация паркингов

На сегодняшний день московские бизнес центры предлагают различные форматы парковок.

Рисунок 5.17 Классификация паркингов по типу организации



Общественные стоянки – уличные территории, прилегающие к зданию. Фактически такими территориями может пользоваться любой. Однако компании устанавливают охрану вокруг огороженной ими территории, выделенной под парковку. Общественная парковка так же может быть отдельно стоящим зданием, где на нескольких уровнях размещаются машины.

Подземные паркинги – это парковка, предполагающая размещение машин непосредственно под зданием. Такие парковки могут быть многоуровневыми, неотапливаемыми, не связанными механическими системами и полностью механизированными.

Минус полностью механизированных паркингов во времени ожидания спуска, либо подъема машины. Время выдачи машины с механической парковки составляет в среднем 2 минуты, и не предусматривает одновременную выдачу нескольких автомобилей. Вследствии чего в пиковые часы время выдачи машины возрастает.

Существуют также комбинированные механизированные паркинги, располагающиеся под землей на довольно большой площадке, по которой можно передвигать на автомобиле, но опускается на эту площадку машина на специальном лифте.

Большинство стоянок в бизнес центрах многоярусные наземные или подземные, где машины сами въезжают наверх (или спускаются вниз) по сложной системе пандусов.

Ситуация осложняется в центре, где строительство многоярусных парковок «вверх» сдерживается городской администрацией для сохранения архитектурного облика, «вниз» – всевозможными коммуникациями и метро.

Ценообразование и коммерческие условия

Стоимость аренды в подземном многоуровневом паркинге в офисных центрах класса А начинается от \$350 за парковочное место в месяц. Места в наземных парковочных комплексах сдаются по ставке \$200-300 за машино-место в центре и \$180-220 за пределами ТТК. Самая дорогая парковка – в самых дорогих бизнес-центрах. Здесь

Раздел 5. Обзор рынка

действует принцип: чем выше ставка аренды в бизнес-центре, тем дороже аренда парковочных мест. К наиболее дорогим, с точки зрения стоимости парковочного места, предсказуемо относятся офисные центры: ММДЦ «Москва-Сити», БЦ «Лоте Плаза», БЦ «Александр Хаус», БЦ «Белая Площадь» и т.д.

Также стоит отметить зональное деление: МКАД ТТК, ТТК Садовое кольцо и в пределах Садового кольца. Максимальная стоимость наблюдается в пределах Садового кольца, где цены доходят до \$600 за машино-место в месяц (при средней ставке \$300-400 за машино-место). Если аренда парковочных мест изначально заложена в стоимость аренды офисного помещения, ставка, как правило, сильно не увеличивается. Высокая стоимость объясняется затратами на строительство парковки, эксплуатацию, проведение системы вентиляции, освещение, охрану и др., а стандартный пакет коммунальных услуг обходится недешево.

При этом наличие парковки не поднимает ставку аренды, но эта опция позволяет БЦ позиционироваться в том классе, которому соответствуют его конструктивные, инженерные и отделочные решения. В случае ее отсутствия падает классность. Поэтому многоуровневую парковку необходимо рассматривать как фактор необходимый, но недостаточный для того, чтобы БЦ мог претендовать на снятие ценовой премии с рынка. Некоторые эксперты полагают, что при прочих равных характеристиках бизнес-центров парковка может увеличивать стоимость аренды в среднем на 20%. Отсутствие паркинга снижает привлекательность офисного центра: почти каждая заявка от потенциального арендатора содержит пункт о предоставлении машино-мест для руководства и топ-менеджмента. В среднем цена за квадратный метр в бизнес-центре с многоуровневым паркингом на 20-25% выше, чем в объектах, где паркинг отсутствует.

Анализ рынка аренды машиномест (м/м) в бизнес-центрах класса А в районе Садового кольца показал, что средняя ставка аренды составляет порядка 11-30 тыс. руб./м/м⁸ без учета НДС в месяц, за пределами ТТК менее 10 000 руб. за м/м в месяц.

5.4. ВЫВОДЫ ОБЗОРА РЫНКА

- Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016 г.
- Средние базовые ставки аренды офисной недвижимости класса А в Москве в находятся в диапазоне 15 500 – 42 000 руб./кв.м/год (в зависимости от местоположения и класса объекта).
- По итогам 2017 г. уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 10,5% (в абсолютном выражении – 1,8 млн м² офисных площадей), снизившись относительно показателя предыдущего года на 1,9 п.п.
- Средняя ставка капитализации для бизнес-центров класса в ЦДР Москвы составляет около 10%.
- Брокерская комиссия в Москве составляет 7-12% стоимости годовой аренды.
- Анализ рынка аренды машиномест (м/м) в бизнес-центрах класса А в районе Садового кольца показал, что средняя ставка аренды составляет порядка 11-30 тыс. руб./м/м.

Источник информации:

- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

⁸ Источник: www.officehunter.ru/, www.avito.ru/, www.cian.ru/ и проч.

Раздел 5. Обзор рынка

- Исследование RD Management.
- Данные компании «НДВ Недвижимость» (www.ndv.ru).
- Аналитический материал Praedium ONCOR International.
- <http://expert.ru>.
- http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU.
- http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_market_overview_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU.
- <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>.
- <http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf>.
- http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_office_market_Q4_2017_rus.pdf?6c1930cd-00d6-4a23-9628-ca8b3ea26fdf.
- http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Investment_Report_Q4_2017_rus.pdf?d9912a92-8d07-4b6e-a15a-e6630d29ca52.
- <http://cwrussia.ru/>.
- http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf.
- http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Fed_oil_CBR_rus.pdf?571f08e1-4ea1-44e2-a728-cb4983fb7bee.
- http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_4q_2017.pdf.
- <https://www.praedium.ru/upload/iblock/acf/%D0%93%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D1%82%D1%87%D1%91%D1%82%202017%20%D0%B3.pdf>.
- <http://cd.brokker.ru/brokeridzh>.
- <http://www.gvasawyer.ru/article.aspx?page=5850>.
- <http://www.cre.ru/journalnews/32428/>.
- <http://realty.interfax.ru>.
- <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/>.
- <http://caos.ru/>.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

6.1.1. Определения МСФО

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Амортизируемая величина - фактическая стоимость актива или другая сумма, заменяющая фактическую стоимость, за вычетом его остаточной стоимости (МСФО 16, п. б).

Остаточная стоимость - расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования (МСФО 16, п. б).

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях (МСФО 40, п. 5).

Инвестиционное имущество - недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- а) не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- б) не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (МСФО 40, п. 5).

Амортизация основных средств - систематическое распределение стоимости актива на протяжении срока его полезного использования (МСФО 16, п. 6).

Основные средства - это материальные активы, которые:

- (а) предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- (б) предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода

6.1.2. Применение стандартов по оценке для МСФО

Классификация активов

Оценщик должен запросить у директоров организации-собственника список активов, которые будут оцениваться, выделив среди них операционные активы, т.е. активы, необходимые для деятельности организации, и неоперационные активы, т.е. имущество, удерживаемое для будущего развития и инвестиций, или активы, излишние для деятельности организации.

Применимые стандарты

Классификация активов определяет, какой стандарт МСФО (IAS или IFRS) следует применить. МСФО 16 требует, чтобы внеоборотные активы, которые содержат для производства или поставок товаров или услуг, первоначально отражались в балансе по затратам и после этого учитывались в соответствии либо с моделью затрат, либо с моделью справедливой стоимости, описанной в МСФО 16.

К числу других стандартов финансовой отчетности, которые требуют или позволяют проводить оценку стоимости осязаемых активов, относятся:

- инвестиционное имущество – МСФО 40;
- аренда – МСФО 17;
- ослабление активов – МСФО 36;
- запасы – МСФО 2;
- объединение бизнеса – МСФО (IFRS) 3;
- внеоборотные активы, которые удерживаются для продажи и прекращаемых операций – МСФО 5.

Рассмотрим подробнее инвестиционное имущество.

Инвестиционное имущество - недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- а) не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- б) не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Признание инвестиционного имущества

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- (а) когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом; и
- (б) можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества (п. 16 МСФО (IAS) 40).

Оценка после признания проводится в разрезе различной учетной политики.

«Если недвижимость, которой владеет арендатор по договору операционной аренды, классифицируется как инвестиционное имущество..., должна применяться модель учета по справедливой стоимости» (п. 34 МСФО (IAS) 40).

Модель справедливой стоимости трактуется следующим образом: «после первоначального признания предприятие, выбравшее модель учета по справедливой стоимости, оценивает все объекты инвестиционного имущества по справедливой стоимости» (п. 33 МСФО (IAS) 40).

Согласно G 24: «Когда аренда охватывает совместную аренду земли и здания (или зданий), МСФО 17 требует, чтобы эти два компонента недвижимости учитывались по отдельности для целей классификации».

6.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В отчете об оценке так же должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные

бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

6.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Определение справедливой стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости используются три основных подхода:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах. Аналогичным объектом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению справедливой стоимости оцениваемого объекта.

6.3.1. Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его

Раздел 6. Описание процесса оценки

потребительских свойств, соответствуют справедливой стоимости этого объекта. Такое предположение оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений аналогичной полезности.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- определение затраты на воспроизводство или затраты на замещение оцениваемого улучшения (здания, помещения, сооружения);
- определение величины предпринимательской прибыли (прибыль инвестора, девелопера);
- определение величины совокупного износа и устаревания (выявленных видов износа и устаревания улучшения);
- определение справедливой стоимости земельного участка;
- расчет справедливой стоимости объекта недвижимости затратным подходом как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство/замещение улучшения за вычетом совокупного износа и устаревания.

Величина затрат на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Величина затрат на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

Стоимость улучшения определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящего в сметную стоимость, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Определение затрат на воспроизводство/замещение

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м, 1 куб.м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются (УПСС, УПВС и т.д.).

Метод разбивки по компонентам предполагает, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из

Раздел 6. Описание процесса оценки

суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Стоимость всего здания рассчитывают по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum_1^n V_j * C_j \right] * K_n,$$

где

$C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$)

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат. Иными словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Определение физического износа

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы расчета физического износа:

- нормативный;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. Основным источником являются Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

В указанных правилах даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$F_{\phi} = \left[\sum_1^n F_i * L_i \right] \div 100$$

где

F_{ϕ} – физический износ здания, %;

F_i – физический износ i-го конструктивного элемента, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Определение физического износа зданий методом срока жизни. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} * 100\% = \left[\frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ}} \right] * 100\%$$

Раздел 6. Описание процесса оценки

где

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

В основе **стоимостного метода определения физического износа** лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание - потеря стоимости вследствие относительной неспособности рассматриваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Признаками функционального устаревания оцениваемого улучшения является несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации улучшения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Основными факторами экономического устаревания в России являются:

- общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами;
- наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности;
- штрафы за загрязнение окружающей среды.
- Существуют два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:
- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по окружению.

Совокупный износ и устаревание

Общая модель совокупного износа и устаревания выглядит следующим образом:

$$СИ = 1 - (1 - И_{\text{Физ}})(1 - И_{\text{Фун}})(1 - И_{\text{Э}}),$$

где:

СИ – величина совокупного износа и устаревания;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональное устаревание;

И_Э – экономическое устаревание.

Расчет стоимости прав на земельный участок⁹

При оценке справедливой стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяются те же подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

Как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Таблица 6.1. Методы оценки земли в рамках трех подходов

Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
<ul style="list-style-type: none"> • Метод капитализации земельной ренты; • Метод остатка; • Метод предполагаемого использования 	<ul style="list-style-type: none"> • Метод сравнения продаж; • Метод выделения; • Метод распределения 	Элементы подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Таким образом, оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Доходный подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

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

Расчет стоимости в рамках доходного подхода может быть осуществлен методом капитализации или методом дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

⁹ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение справедливой стоимости объекта через величину дохода от владения им в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод капитализации доходов используется, когда:

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Иными словами - стоимость объекта недвижимости получается как сумма текущей стоимости денежного потока, генерированного за рассмотренный период и текущая стоимость реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется, когда:

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

В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов аналогов к оцениваемому объекту.

6.4. СОГЛАСОВАНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого подхода.

6.5. ВЫБОР ПОДХОДОВ

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

Учитывая цель оценки – определение справедливой стоимости нежилых помещений, а также тот факт, что участок принадлежит на правах аренды, в рамках настоящего Отчета не проводился расчет стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки, как самостоятельного объекта недвижимости, а только в составе единого объекта оценки.

Расчет справедливой стоимости зданий не производится в рамках затратного подхода

Согласно ФСО № 7 п. 24 «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).

Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо объектов находящихся в условиях слабо развитого рынка.

Москва - самый динамично развивающийся регион, в том числе и в сегменте строительства коммерческой недвижимости. Однако на стоимость недвижимости в Москве влияет не столько стоимость строительства и строительных материалов, сколько экономические факторы, такие как: Москва – столица РФ, исторически является наиболее привлекательна для инвестирования средств как Российских так и иностранных инвесторов. Инвесторами Москва рассматривается как наиболее экономически развитый регион России с уровнем жизни, близким к ведущим европейским городам: это побуждает бизнес открывать российские офисы именно здесь.

Спрос на недвижимость в Москве в первую очередь складывается от величины инвестиционного риска и уровня доходности и в меньшей степени от удорожания стоимости строительных материалов.

Т.е. падение цен происходит за счет снижающегося спроса на объекты недвижимости в конкретном сегменте. В связи с этим расчеты по **затратному подходу** не отражают рыночную действительность, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией. Оценка справедливой стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в Москве, оценщики пришли к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, основанную на изучении рыночной ситуации.

Расчет справедливой стоимости зданий не производится в рамках сравнительного подхода.

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

Оценщики в ходе анализа рынка не выявили достаточного количества предложений по продаже объектов сопоставимых с объектом оценки. Объекты, позиционируемые на рынке по средствам публичных оферт, не являются прямыми объектами-аналогами оцениваемого многофункционального комплекса.

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

Раздел 6. Описание процесса оценки

Рассматривать имеющиеся на рынке объекты в качестве объектов-аналогов не представляется возможным, ввиду несопоставимости по площади, этажности и местоположению.

Исходя из того, что характеристики оцениваемого объекта и объектов, предлагаемых на рынке, имеют существенные расхождения, расчет потребует внесения корректировок, которые в условиях текущего рынка достаточно и достоверно обосновать не представляется возможным. Таким образом, введение корректировок может привести к значительному искажению результата.

На основании вышесказанного, оценщики решили отказаться от применения сравнительного подхода в рамках настоящего Отчета.

Оценщики применяли доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки

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

При применении доходного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта (сдачи в аренду) и дохода от последующей продажи.

Коммерческая недвижимость предназначена для получения дохода. Рынок аренды коммерческой недвижимости г. Москвы хорошо развит, в открытых источниках присутствует достаточное количество информации об объектах, аналогичных оцениваемому, и предлагаемых в аренду. Оценщики применяли **доходный подход** к оценке стоимости объекта.

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (пункт 5, «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»).

Таким образом, оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

Расчет стоимости в рамках доходного подхода может быть осуществлен методом капитализации или методом дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод капитализации доходов используется, когда:

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Стоимость объекта недвижимости получается как сумма текущей стоимости денежного потока, генерированного за рассмотренный период и текущая стоимость реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость крупный многофункциональный коммерческий объект;

Раздел 7. Доходный подход

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

В данном Отчете расчет стоимости Объекта в рамках доходного подхода осуществляется с использованием метода дисконтирования денежных потоков по следующим причинам:

- Предполагается неравномерное изменение денежных потоков от объекта в будущем.
- Имеются данные, позволяющие спрогнозировать будущий поток доходов и расходов от объекта.

Определение справедливой стоимости объекта недвижимости в рамках метода дисконтирования денежных потоков осуществляется по следующим этапам.

1. Определение прогнозного периода. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

2. Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение ставки арендной платы;
- определение чистого операционного дохода:
 - ✓ определение потенциального валового дохода (ПВД);
 - ✓ определение действительного валового дохода (ДВД);
 - ✓ определение операционных расходов;
 - ✓ расчет чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение стоимости перепродажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

3. Расчет и прогнозирование изменения ставки дисконтирования;

4. Дисконтирование денежных потоков на дату определения стоимости, включая стоимость перепродажи (реверсии).

Определение справедливой стоимости объекта оценки (объекта аренды) методом ДДП по формуле¹⁰:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^{t-0.5}} + M \frac{1}{(1+i)^n},$$

где:

PV – текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода t;

i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – стоимость перепродажи (реверсии) в конце прогнозного периода.

По результатам анализа НЭИ установлено, что наиболее эффективное использование объектов оценки – текущее использование в качестве административно-делового центра.

Для удобства расчетов прогноз всех показателей осуществляется в рублях.

¹⁰ «Оценка недвижимости», под редакцией А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, М., «Финансы и статистика», 2002 г.

Определение прогнозного периода и шага прогноза

Продолжительность прогнозного периода рекомендуется определять с учетом срока действия действующих договоров аренды, предполагаемого срока владения объектом или полной реализации.

При длительном сроке предполагаемого владения объектом период прогнозирования должен быть не менее 5 лет и не более 10 лет.

Для объектов, сданных в аренду, продолжительность прогнозного периода следует выбирать такой, чтобы денежный поток постпрогнозного года, используемый для расчета выручки от продажи объекта, не включал платежей по действовавшим на дату оценки договорам аренды, либо доля приходящегося на них дохода была не существенна (в пределах 10%).

Шаг прогноза модели расчета стоимости - 1 квартал. Постпрогнозный период – 1 год.

Прогнозирование рыночных арендных ставок

Прогнозирование рыночных арендных ставок необходимо проводить с учетом ожидаемой рыночной динамики в следующие за датой оценки 2-3 года. В последствии динамика ставок аренды определяется на основе прогноза индекса потребительских цен.

Прогнозирование арендных платежей по действующим договорам аренды необходимо проводить с учетом индексации, предусматриваемой договорами аренды. Рекомендуется ограничивать рост арендной платы по действующим договорам с тем, чтобы прогнозируемые ставки аренды по договорам не превышали прогнозируемые рыночные ставки аренды для того же периода более чем на 20%. В случае, если платежи по договору аренды гарантированы, то их корректировка в случае существенного расхождения с прогнозируемыми рыночными условиями не требуется.

Таблица 7.1 Макроэкономические показатели

Год	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ИПЦ Россия	4,0%	4,0%	3,2%	2,8%	2,7%	2,7%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%	2,0%

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>,
http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Таблица 7.2 Индексы роста

Год	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Темп роста арендных ставок	3,3%	4,0%	3,2%	2,8%	2,7%	2,7%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%	2,0%
Темп роста ОПЕХ	3,3%	4,0%	3,2%	2,8%	2,7%	2,7%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%	2,0%
Рост земельных платежей (аренда/налог)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Земельные платежи составляют 1,5% от кадастровой стоимости. Ввиду того, что спрогнозировать изменение кадастровой стоимости невозможно, величина кадастровой стоимости принята постоянной. Рост земельных платежей принят равным 0%.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Структура ПВД

ПВД определяется как сумма дохода, получаемого собственником от предоставления прав на пользование частями объекта недвижимости и его помещениями, в предположении его полного использования.

В качестве источников доходов рассматривается плата за аренду помещений, плата за пользование парковочными местами, возмещение операционных расходов.

ПВД условно можно разделить на следующие группы доходов:

Раздел 7. Доходный подход

- Доход от аренды, в том числе доход по действующим договорам аренды и доход от площадей (в соответствии с условиями договоров аренды), не сданных в аренду на дату оценки площадей (в соответствии с типичными рыночными условиями).
- Доход от возмещения арендаторами операционных расходов.
- Доход от паркинга.

Расчет ПВД

При расчете ПВД для каждого периода прогноза и постпрогнозного периода определены нижеследующие величины:

По существующим договорам аренды/пользования частями объекта недвижимости:

- Арендная плата по каждому существующему договору аренды с учетом условий такого договора (индексации, арендных каникул и проч.) за срок его действия.
- Размер возмещаемых операционных расходов по каждому существующему договору аренды за срок его действия (включая коммунальные платежи).

По вакантным площадям на Дату оценки

- Рыночная арендная ставка для вакантных площадей. Рыночные ставки аренды на дату расчета стоимости определяются на основании анализа рынка.
- Рыночная величина возмещаемых операционных расходов в расчете на кв. м арендопригодной площади. Определяется на основании анализа рынка.
- Размер площадей, вакантных в течение периода прогноза.
- Рыночная арендная плата для вакантных площадей. Определяется как произведение рыночной арендной ставки на размер вакантных площадей.
- Сумма возмещаемых операционных расходов по вакантным площадям при их сдаче в аренду на рыночных условиях. Определяется как произведение размера рыночной величины возмещаемых эксплуатационных расходов на площадь вакантных площадей.

Определение арендопригодной площади

Согласно данным Заказчика арендопригодная офисная площадь оцениваемого объекта составляет 47 955 кв. м согласно обмерам БТИ (общая площадь объекта 77 687 кв.м).

Арендуемая площадь – ключевое понятие во взаимоотношениях арендатора и арендодателя. Для арендатора это один из основных параметров центра издержек: в зависимости от сферы бизнеса затраты на аренду в среднем составляют от 10 до 30 процентов от суммы всех затрат компании. Для арендодателя – основа доходной части. Поэтому метод расчета арендуемой площади крайне важен.

В России существует две системы обмера зданий – ВОМА и БТИ. Площадь по обмеру БТИ не позволяет полно и справедливо определить долю конкретного арендатора в расходах на обслуживание всех общественных помещений здания (мест общего пользования, технических помещений, офиса охраны, УК и т.п.). Что, в свою очередь, приводит к завышению арендной ставки и снижению привлекательности Здания в глазах арендатора.

Ассоциацией BOMA International¹¹ разработана методика вычисления арендуемой площади каждого арендуемого помещения. Арендуемая площадь – это математическая величина, которая состоит из Полезной площади помещения (она примерно равна, но всегда больше, чем площадь по БТИ) и части всех общественных помещений здания.

¹¹ http://boma-russia.ru/boma_vs_bti/

Раздел 7. Доходный подход

Методика ВОМА позволяет вычислить площадь арендуемого помещения и индивидуальную величину нагрузки (в м.кв.), которая должна быть оплачена арендатором каждого конкретного помещения.

Размер площадей, определенный по стандартам ВОМА, может превосходить размер площади, определенной в соответствии с документами БТИ, на 10-25 процентов¹².

В оцениваемом бизнес-центре используются стандарты ВОМА. По заключенным договорам аренды среднее соотношение арендуемой площади превышает площадь помещений по замерам БТИ на 10 – 20%.

В рамках данного отчета коэффициент отношения площади ВОМА к площади БТИ ($K_{\text{ВОМА/БТИ}}$) принят в размере 1,15.

Таким образом, арендопригодная офисная площадь объекта оценки составит 55 140 кв. м.

Определение арендных ставок по существующим договорам аренды/пользования частями объекта недвижимости

Были проанализированы крупнейшие договоры аренды (площадью свыше 1000 кв.м.), для остальных площадей были использованы средние значения арендных ставок по анализируемой выборке:

Таблица 7.3 Анализ крупнейших договоров аренды (свыше 1000 кв.м.)

Название арендатора	Площадь, кв.м. (ВОМА)	Ставка аренды по договору, руб./кв.м./год	Индекс роста в год
ОАО «ФГК»	10 192	33 551	7%
ОАО «Российские железные дороги» (Центральная дирекция моторвагонного подвижного состава)	1 927	33 551	7%
ДКРС ОАО «РЖД»	2 503	33 551	7%
ОАО «Скоростные магистрали»	2 237	33 551	7%
ОАО «Федеральная пассажирская компания»	10 801	33 551	7%
ОАО «Российские железные дороги» (Логистика)	1 149	33 551	7%
УК Трансфингрупп	1 162	38 592	7%
Внешэкономбанк	6 605	33 898	7%
Остальные площади (договоры на пл. менее 1000 кв.м.)		34 200	7%

Источник: данные Заказчика, анализ оценщика

По данным Заказчика по состоянию на дату оценки общая доля вакантных помещений по БТИ составляет 1 520,1 кв. м на 10 этаже.

Срока аренды наиболее крупных арендаторов (ФГК и ФПК каждый занимает площадь более 10 000 кв. м) истекают в конце мая 2021 и декабря 2023 года соответственно.

Арендная плата состоит из основной (постоянной) части, которая представляет собой собственно плату за пользование имуществом, и дополнительной (переменной) части, которая является компенсацией арендодателю за коммунальные услуги, услуги связи, охраны, уборку помещения.

Для крупнейших арендаторов размер операционных расходов составляет 7 490 руб./кв.м в год (не включая коммунальные расходы – оплату электроснабжения). Ежегодная индексация операционных расходов составляет 7%.

Для остальных площадей были использованы средние значения возмещаемых операционных расходов по анализируемой выборке.

¹² <http://fbss.ru/%D0%B1%D0%BE%D0%BC%D0%B0-%D0%B8%D0%BB%D0%B8-%D0%B1%D1%82%D0%B8-%D0%B2-%D1%87%D0%B5%D0%BC-%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B0/>

Раздел 7. Доходный подход

Таким образом, в качестве прогнозной арендной ставки по занятым на дату оценки площадям выбрана ставка по текущим заключенным крупнейшим договорам. Для вакантных площадей ставка принята по данным открытого рынка (расчет далее).

Во втором квартале 2021 года заканчивается срок аренды ФГК – одного из крупнейших арендаторов. В рамках данного отчета примем допущение о том, что с 3 квартала 2021 года произойдет полная смена арендаторов, таким образом с 3 кв. 2021 года ставка аренды принята на основании рыночных показателей.

Согласно деловой практике, арендная ставка для офисных помещений не включает коммунальные расходы.

Размер оплаты за коммунальные услуги – наиболее трудно прогнозируемая часть расходов, т.к. их размер во многом зависит от параметров здания. К примеру, у оживленных трасс вентиляция помещений в летнее время чаще всего производится за счет кондиционирования воздуха с помощью сплит-систем, которые расходуют немало «электричества», также как и использование электрических обогревателей зимой.

По данным исследования¹³, проведенного специалистами компании RWAY и PRO Realty размер коммунальных расходов бизнес-центра класса А на 2017 год составляет 33% от общей структуры операционных расходов. При этом по данным сборника рыночных корректировок¹⁴ размер операционных расходов для офисных помещений класса А составляет 7 560 руб./кв.м в год. Таким образом, размер коммунальных расходов составит 2 495 руб./кв.м в год. В свою очередь, коммунальные платежи включают оплату по следующим статьям: электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение и теплоснабжение. Наибольшую долю от общей суммы коммунальных расходов составляет электроэнергия (около 50%), которые, согласно сложившейся практике оплачивают арендаторы сверх арендной ставки. Таким образом, дополнительные расходы арендаторов на оплату расходов на электроснабжение составляют около 1 247 руб./кв.м в год (данная величина принята к расчетам).

Анализ фактических коммунальных расходов комплекса, предоставленных Заказчиком, показал, что коммунальные расходы в прошедший квартал составляют 15 млн рублей. Итоговые среднегодовые фактические показатели соответствуют прогнозным.

Определение рыночной арендной ставки для вакантных площадей

Согласно данным Заказчика вакантные площади составляют 1520,1 кв.м по обмерам БТИ или порядка 1748 кв.м площади ВОМА.

Для расчета рыночной ставки аренды за пользование офисными площадями, Оценщиком были проанализированы предложения к аренде офисных помещений, расположенных в административных зданиях класса «А» ЦАО г. Москвы, максимально сопоставимых по факторам местоположение и степень готовности объекта, а также другим ценообразующим факторам с оцениваемыми помещениями.

Для расчета рыночной арендной ставки за 1 кв. м общей площади указанных выше помещений, в рамках настоящего Отчета Оценщики использовали метод сравнения продаж, поскольку на рынке имеется информация о предложениях к аренде помещений, сходных с оцениваемыми.

¹³ Источник: RWAY №270 (сентябрь 2017 г.)

¹⁴ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с.

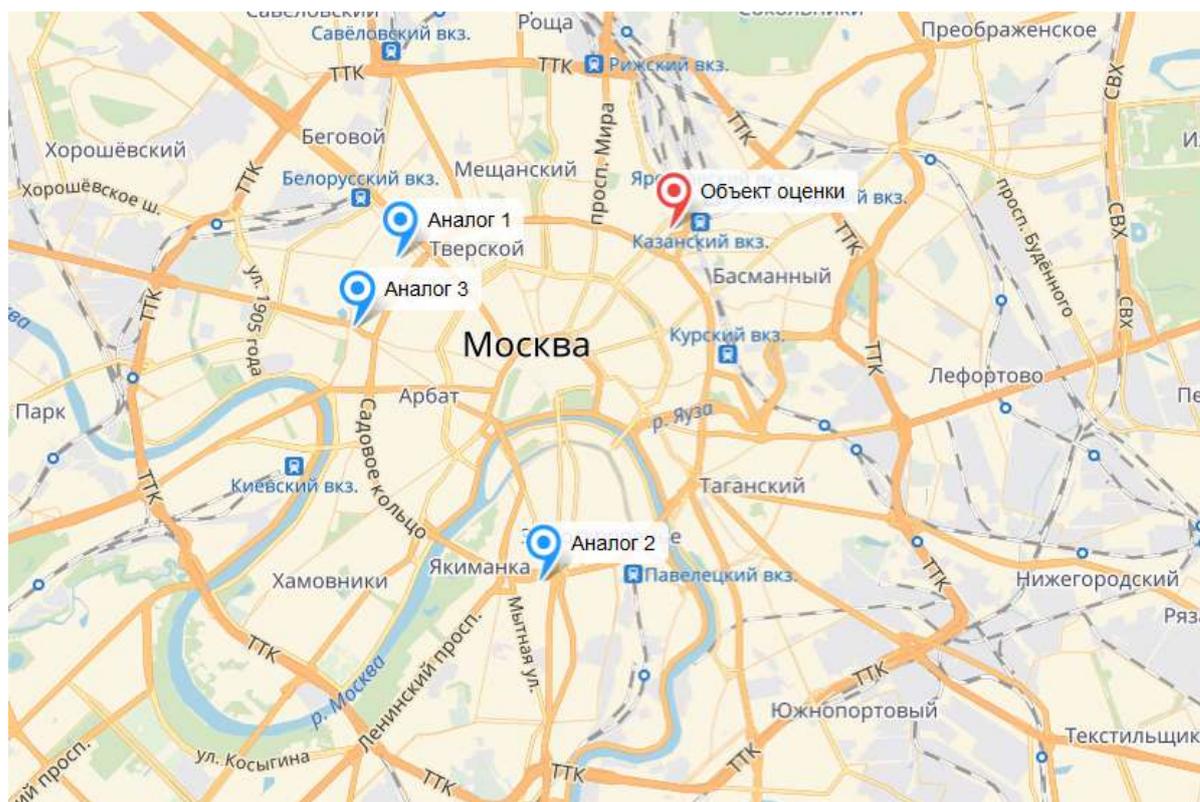
Раздел 7. Доходный подход

В качестве единицы сравнения для помещений выбирается размер годовой арендной платы 1 кв. м общей площади, поскольку все ценовые показатели указаны в этой единице сравнения.

В связи с отсутствием достоверной информации о сделках по аренде соответствующих объектов, в качестве аналогов рассматривались объекты, предлагаемые на дату оценки к аренде с последующей корректировкой на фактор уторговывания.

Информация по объектам-аналогам и расчет среднерыночной арендной ставки представлены в таблице ниже.

Рисунок 7.1. Схема расположения оцениваемого объекта и объектов аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 7.4 Объекты-аналоги и расчет рыночной арендной ставки

Параметр	Параметр/ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	-	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Адрес	-	г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34	г. Москва, улица Гашека 7с1	г. Москва, улица Коровий Вал, 5	г. Москва, Баррикадная улица, 19 с1
Округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Транспортная доступность					
Зональное расположение	-	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона
Ближайшее метро	-	Красные ворота	Маяковская	Добрынинская	Баррикадная
Удаленность от метро	-	5-7 мин. пешком	7 мин. пешком	4 мин. пешком	1 мин. пешком
Тип здания	-	Многофункциональный деловой центр	БЦ "Дукат Плейс 2"	БЦ "Оазис"	БЦ "Баррикадная 19 с1"

Раздел 7. Доходный подход

Параметр	Параметр/ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение помещений	-	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Этаж расположения	-	Различный	Различный	Различный	Различный
Площадь, предлагаемая в аренду	-	от 100 кв. м	от 100	от 100	от 100
Состояние/качество отделки	-	Готовы к въезду	Готовы к въезду	Готовы к въезду	Готовы к въезду
Запрашиваемая арендная ставка	руб./кв. м	-	38 560	36 500	38 240
Наличие в арендной ставке НДС	-	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Наличие в арендной ставке ЭР (без учета возмещаемых расходов)	-	Входят	Входят	Входят	Входят
Наличие в арендной ставке коммунальных расходов	руб./кв. м	Не включены	1 247,00	Не включены	Не включены
Запрашиваемая арендная ставка без учета коммунальных расходов	руб./кв. м	-	37 313,00	36 500,00	38 240,00
Полная ссылка	-	-	http://fortexgroup.ru/bc/dukat-pleys-2/offices/?block=180106	http://fortexgroup.ru/bc/oazis-6682/offices/?block=183040	http://fortexgroup.ru/bc/barrikadnaya-19-s1/offices/?block=27337#allBlocks
Внесение корректировок и расчет рыночной арендной ставки					
Наименование объекта	-	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Адрес	-	г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34	г. Москва, улица Гашека 7с1	г. Москва, улица Коровий Вал, 5	г. Москва, Баррикадная улица, 19 с1
Запрашиваемая арендная ставка	руб./кв. м	-	37 313	36 500	38 240
Характеристика арендной ставки	-	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
<i>Корректировка на уторговывание</i>	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная величина арендной ставки	руб./кв. м	-	34 328	33 580	35 181
Корректировка на наличие НДС	-	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м	-	34 328	33 580	35 181
Тип/класс здания	-	Многофункциональный деловой центр	БЦ "Дукат Плейс 2"	БЦ "Оазис"	БЦ "Баррикадная 19 с1"

Раздел 7. Доходный подход

Параметр	Параметр/ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на тип/класс здания	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м	-	34 328	33 580	35 181
Корректировка на местоположение					
Округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Зональное расположение	-	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона
Корректировка на округ	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м	-	34 328	33 580	35 181
Удаленность от метро	-	5-7 мин. пешком	7 мин. пешком	4 мин. пешком	1 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м	-	34 328	33 580	35 181
Площадь, предлагаемая в аренду	-	от 100 кв. м	от 100	от 100	от 100
Корректировка на площадь	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м	-	34 328	33 580	35 181
Общая валовая коррекция	%	-	8,0%	8,0%	8,0%
Весовой коэффициент	%	-	33,33%	33,33%	33,33%
Рыночная величина АП (включая ЭР, без учета возмещаемых расходов), руб./год за кв.м.	руб./кв. м	34 400			

Источник: анализ рынка, расчет оценщика

Полученная расчетным путем рыночная арендная ставка попадает в диапазон ставок по текущим договорам аренды среди крупнейших арендаторов. Из чего можно сделать вывод о соответствии действующих ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночным показателям.

Обоснование вводимых корректировок по расчету арендной ставки

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок подобными объектами.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном (абсолютном или относительно) выражении.

Цены на объекты-аналоги корректировались с учетом параметров, по которым данные объекты отличаются от объекта оценки.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Окончательное решение о величине справедливой стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось на основании анализа скорректированных цен продажи (предложений) объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

В рамках настоящей оценки сопоставление аналогичных объектов и оцениваемого объекта недвижимости проводилось по следующим параметрам:

- Характеристика предложения.
- Дата предложения.
- Наличие в ставке НДС и ЭР.
- Корректировка на местоположение.
- Корректировка на физические характеристики

Характеристика стоимости - корректировка на торг. В связи с тем, что для расчета рыночной ставки аренды используются цены предложений, а не фактически заключенных сделок, ставки аренды для объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировки на уторговывание.

По данным исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки («Справочника оценщика недвижимости», изд. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.), диапазон скидок на торг по аренде офисных помещений варьируется от 5,8 до 14,7%.

Согласно данным издания СРК-2018 (Справочник рыночных корректировок (СРК-2018) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018г. – 102 с.) диапазон скидок на торг по аренде офисных помещений в Москве варьируется от 7 до 9%.

Результаты интервьюирования брокеров агентств недвижимости¹⁵ и представителей собственников, величина дисконта от первоначально заявленной цены зачастую составляет порядка 3-10 % в сегменте качественных офисов в условиях растущей вакантности, а для паркингов скидка достигает 10-15%.

Исходя из этого, Оценщики принимали понижающую корректировку на среднем уровне равную -8% к цене предложения объектов-аналогов для офисов и для машиномест.

Корректировка на дату предложения составила 0%, так как цены оферт по объектам-аналогам действительны на дату оценки.

Наличие в арендной ставке НДС. В случае наличия в арендной ставке аналогичного объекта величины НДС, арендная ставка аналога уменьшалась на коэффициент, учитывающий НДС.

¹⁵ Компания «Blackwood» (www.blackwood.ru), Агентство недвижимости «PENNY LANE REALTY» (www.realtor.ru), Компания «GVA Sawyer» (www.gvasawyer.ru), Агентство недвижимости «Paul's Yard»

Наличие в ставке величины ЭР и коммунальных расходов

В результате анализа предложений к аренде офисных и торговых помещений и консультаций с представителями агентств недвижимости (АН «Мегаполис», www.mega-realty.ru; тел. 730-0399, Хонин Евгений, компания «Knight Frank» www.knightfrank.ru, тел. (495) 981-0000, Кирилл Кутявин, компания «Blackwood» www.Blackwood.ru, тел. 730-5522, Никита, компания «PRAEDIUM», Дмитрий Волков), Оценщиком было выяснено, что большинство арендных ставок на дату оценки не включают коммунальные, а арендная ставка включает постоянную часть (базовая арендная ставка) и эксплуатационные расходы. Коммунальные расходы, как правило, оплачиваются арендатором сверх ставки аренды.

По данным представителей собственников объектов-аналогов эксплуатационные расходы включены в размер арендной ставки.

Коммунальные расходы (расходы на электроснабжение) включены в состав ставки в БЦ «Дукат Плейс 2». Средняя величина расходов на электроснабжение в бизнес-центрах класса А составляет около 1 247 руб/кв.м. в год (расчет был произведен ранее). Таким образом, аналог 1 скорректирован на величину затрат на электричество.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение включает сопоставление объектов-аналогов с Объектом оценки по следующим параметрам: административный округ, расположение относительно Садового кольца, удаленность от метро.

Корректировка на административной округ – согласно анализу рынка, проведенного Оценщиками, а также аналитических данных, в сегменте офисной недвижимости большое влияние на стоимость недвижимости и величину ставки аренды оказывает принадлежность к определенному административному округу. Так в ЦАО ставки аренды на коммерческую недвижимость характеризуются самыми высокими показателями.

Внутри ЦАО также существует сегментация по цене предложения, относительно привязки объектов к основным магистралям: Садовое кольцо - Бульварное кольцо, Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо, Третье транспортное кольцо – МКАД, внешняя и внутренняя стороны Садового кольца.

В указанных зонах наиболее заметна разница в цене арендных ставок. Так, самые высокие арендные ставки наблюдаются в зоне Садовое – Бульварное кольцо. В то время, как в зоне Садового кольца разница в средних значениях арендных ставок незначительная и в основном зависит от класса объекта, так как чем дальше от центра, тем более разнообразны по классам, предлагаемые к аренде качественные офисные объекты.

Оцениваемые и сопоставимые помещения, находятся в БЦ, расположенных на внешней стороне СК, корректировка на местоположение относительно локальной зоны не вводилась.

Корректировка на удаленность от метро для объектов-аналогов не вводилась, т.к. согласно рыночной практике и мнению экспертов ставка аренды офисных зданий и помещений, расположенных до 10 минут пешей доступности от ближайшей станции метро сопоставимы.

Корректировка на физические характеристики объекта оценки включает сопоставления с объектами-аналогами по следующим параметрам: класс здания, назначение помещения, предлагаемая к аренде площадь помещения, тип и состояние готовности отделки помещений.

Раздел 7. Доходный подход

Тип и класс здания, оказывает существенное влияние при формировании арендной ставки. Так стоимость аренды в БЦ класса А в среднем на 20-30% превышает ставку аренды на помещения в БЦ класса В+ (см. Раздел Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы).

Так как для расчета средней рыночной арендной ставки рассматривались объекты-аналоги, расположенные в БЦ класса А корректировка на класс объекта не вводилась.

Ввиду сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов корректировка по данному фактору не вводилась.

Общая валовая коррекция стоимости – сумма абсолютных (т.е. без учета знака) значений изменений, вносимых к начальной стоимости объекта-аналога, выраженная в процентах. Общая валовая коррекция стоимости для каждого объекта-аналога приведена в расчетной таблице.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости недвижимости определялись, исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Весовой коэффициент при расчете результата присваивался каждому объекту-аналогу путем проведения математических расчетов, применяемых в оценочной практике.

Логика данных расчетов следующая: предполагается, что суммарный вес всех аналогов равен единице. Эта единица делится между выбранными аналогами следующим образом:

- из единицы берется половина (т.е. 0,5) и делится поровну между всеми выбранными объектами-аналогами;
- оставшаяся половина (т.е. ещё 0,5) делится между выбранными объектами-аналогами согласно тому, у кого было меньше внесённых корректировок. Чем меньше корректировок внесено к цене объекта-аналога, тем большая доля от 0.5 достанется этому аналогу.

Корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого аналогичного объекта, сглаживающие их отличия от оцениваемого объекта недвижимости

Расчеты рыночной арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости, представлены в таблицах ниже.

Таким образом, ставка аренды на встроенные офисные помещения без учета НДС и коммунальных расходов (электричества) с учетом округления составила:

34 400 (Тридцать четыре тысячи четыреста) рублей за 1 кв. м в год.

Расчет рыночной ставки аренды за пользование за пользование подземными парковочными местами

Для расчета рыночной ставки аренды за пользование местами в подземном паркинге были проанализированы предложения по аренде парковочных мест в подземных паркингах административных зданий класса «А» ЦАО г. Москвы.

Для расчета рыночной арендной ставки для данных объектов, в рамках настоящего Отчета Оценщики использовали метод сравнения продаж, поскольку на рынке имеется достаточное количество информации о предложениях к аренде объектов, сходных с оцениваемыми.

В качестве единицы сравнения для оцениваемых помещений подземного паркинга на основании сложившейся на рынке деловой практики выбирается ставка аренды за 1 машино-место в месяц, выраженная в рублях РФ.

Раздел 7. Доходный подход

В связи с отсутствием достоверной информации о сделках по аренде соответствующих объектов, в качестве аналогов рассматривались предложения по аренде аналогичных объектов на рынке по состоянию на дату оценки.

Информация по объектам-аналогам и расчет среднерыночной арендной ставки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.5 Сопоставимые объекты и расчет стоимости аренды паркингов в БЦ

Параметр	Единица измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	-	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
Адрес	-	г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34	г. Москва, Щепкина 61/2 с 12	г. Москва, Краснопролетарская 36	г. Москва, 2-я Брестская 8
Округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Локальное расположение	-	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона	СК внешняя сторона
Ближайшее метро	-	Комсомольская, Красные Ворота	Проспект Мира	Новослободская	Маяковская
Бизнес-центр	-	-	БЦ "Невис"	БЦ "Амбер Плаза"	БЦ "Панорама"
Удаленность от метро	-	5 мин. пешком	10 мин. пешком	4 мин. пешком	4 мин. пешком
Назначение помещения	-	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
Арендуемая площадь, кв. м	-	1 м/м	1 м/м	1 м/м	1 м/м
Состав арендной ставки:	-	-	-	-	-
Наличие НДС	-	-	Не включен	Не включен	Включен
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	15 000	14 193	18 000
Характеристика арендной ставки	-	-	предложение к аренде	предложение к аренде	предложение к аренде
Дата предложения к аренде	-	мар.18	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	-	-	-	-
Полная ссылка	-	-	http://bc-nevis.caos.ru/	http://amber-plaza.caos.ru/	http://panorama-bc.caos.ru/
Расчет рыночной арендной ставки	-	-	-	-	-
Параметр	Единица измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	-	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Адрес	-	г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34	г. Москва, Щепкина 61/2 с 12	г. Москва, Краснопролетарская 36	г. Москва, 2-я Брестская 8
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	15 000	14 193	18 000
Характеристика арендной ставки	-	-	предложение к аренде	предложение к аренде	предложение к аренде
Корректировка на уторговывание	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	13 800	13 057	16 560
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	%	-	0%	0%	0%
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	13 800	13 057	16 560
Условия продажи	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Раздел 7. Доходный подход

Параметр	Единица измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	13 800	13 057	16 560
Дата продажи/предложения/оценки	-	мар.18	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения/продажи	%	-	0%	0%	0%
Запрашиваемая арендная ставка	руб./м.м/мес.	-	13 800	13 057	16 560
Наличие в ставке НДС	-	-	Не включен	Не включен	Включен
Корректировка на наличие в ставке НДС, %	%	-	0%	0%	-15,25%
Скорректированная арендная ставка, без НДС	руб./м.м/мес.	-	13 800	13 057	14 034
Корректировки на местоположения					
Округ	-	ЦАО СК внешняя сторона	ЦАО СК внешняя сторона	ЦАО СК внешняя сторона	ЦАО СК внешняя сторона
Корректировка на административный округ	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, без НДС	руб./м.м/мес.	-	13 800	13 057	14 034
Корректировки на физические характеристики объекта оценки:					
Бизнес-центр	-	-	БЦ "Невис"	БЦ "Амбер Плаза"	БЦ "Панорама"
Назначение помещения	-	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
Корректировка на тип здания и назначение помещения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, без НДС	руб./м.м/мес.	-	13 800	13 057	14 034
Общая валовая коррекция	%	-	8%	8%	23%
Весовой коэффициент	%	-	36,57%	36,57%	26,86%
Среднее значение арендной ставки без НДС с ОР (ЭР)	руб./м.м/мес.	13 600			
Среднее значение арендной ставки без НДС с ОР (ЭР)	руб./м.м/год	163 200			

Источник: расчет оценщика

Обоснование вводимых корректировок по расчету арендной ставки

Порядок внесения и описание корректировок аналогично расчету рыночной ставки аренды за офисные помещения.

Таким образом, ставка аренды на встроенные помещения подземного паркинга составила без учета НДС с учетом округления:

163 200 (Сто шестьдесят три тысячи двести) рублей за 1 м/м в год.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для расчета ДВД ПВД уменьшается на величину возможных потерь от недозагрузки. Потери от недозагрузки прогнозируются для площадей, сдаваемых на рыночных

Раздел 7. Доходный подход

условиях. Потери для площадей, сданных по действующим на дату оценки договорам аренды, принимаются равными нулю на период этого срока аренды.

Таким образом,

$$ДВД = ПВД - Потери,$$

где Потери – потери от недозагрузки.

Величина потерь от недозагрузки определяется в соответствии с размером прогнозируемой постоянной недозагрузки.

Размер постоянной недозагрузки (на весь период прогнозирования) определяется на основе рыночных данных как среднерыночная доля вакантных площадей в соответствующем сегменте рынка (стабилизированный уровень недозагрузки), а при отсутствии соответствующих рыночных данных - экспертно. Размер соответствующих потерь арендной платы определяется как произведение постоянной недозагрузки (в процентах) на валовый доход от сдачи площадей на рыночных условиях.

Полный переход на рыночные условия предусмотрен с 01.07.2021 года как дата истечения сроков наиболее крупных договоров аренды.

Общая формула расчета потерь представлена ниже:

$$Потери = \sum ПВД_{vi} * Vacancy_i$$

где ПВД_{vi} – ПВД для вакантных площадей типа i,

Vacancy_i – величина доли вакантных площадей, принимаемой для вакантных площадей типа i,

I – тип вакантных площадей.

Уровень вакансий определялся в соответствии с рыночными данными.

Таблица 7.6 Диапазоны уровня вакансии для офисной недвижимости Москвы

Источник	Вакансия	Источник
S.A. Ricci	16,10%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf
Cushman & Wakefield	15,00%	http://cwrussia.ru/analytics/reviews/
Knight Frank	17,10%	http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf
Colliers International	14,10%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU
JLL	16,50%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_office_market_Q4_2017_rus.pdf?1aabef14-dd8d-45e0-a9b9-291280f3170d
RWAY	17,80%	RWAY №274 (январь 2018 г.) (в ЦДР)
Средний уровень вакансии в БЦ класса А	16,10%	

Таким образом, к расчетам принят средний рыночный размер вакансии – 16,10%.

Операционные расходы собственника, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости

В состав операционных расходов включаются затраты на:

- управление,
- техническое обслуживание,
- уборку площадей общего пользования,
- охрану,

Раздел 7. Доходный подход

- коммунальные платежи,
- текущий ремонт,
- страховые платежи,
- земельные платежи,
- налог на имущество.

При этом можно сказать, что в состав операционных расходов включаются:

- эксплуатационные расходы (управление, техническое обслуживание, уборку площадей общего пользования, охрану, коммунальные платежи, текущий ремонт);
- страховые платежи,
- земельные платежи,
- налог на имущество.

Эксплуатационные расходы

Для прогнозного периода эксплуатационные расходы определялись в соответствии с рыночными данными.

Согласно Сборнику рыночных корректировок СРК - 2018¹⁶ эксплуатационные расходы для офисов класса А в Москве составляют: 5 120 руб./кв.м./год. В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ.

Страховые платежи

Расходы на страхование определены исходя из сложившихся на момент оценки средних ставок страхования недвижимого имущества (0,1-0,4%).

Страховая сумма устанавливается в размере балансовой или рыночной стоимости имущества на момент заключения договора страхования с учетом износа.

Стоимость застрахованного имущества принята в размере кадастровой стоимости, т.к. величина кадастровой стоимости рассчитывается методами массовой оценки на основании рыночных данных, и близка к рыночной стоимости.

Прогнозирование стоимости произведено на основе среднегодового роста цен на офисы.

Таблица 7.7 Тарифы страхования офисов юридических лиц по данным портала expert.ru¹⁷

Компания	Пожар	Залив	Противоправные действия третьих лиц	Стихийные бедствия	Полный пакет
«АльфаСтрахование»	0,08-0,15	0,08-0,15	0,03-0,1	0,01-0,1	0,15-0,45
Страховой дом ВСК	0,08	0,1	0,12	0,1	0,10-0,15
«Гута-Страхование»	0,12-0,14	0,06-0,09	0,02-0,03	0,01-0,02	0,21-0,27
«Ингосстрах»*	--	--	--		0,085-0,175
«Капиталь Страхование»	0,08-0,4	0,05-0,1	0,04-0,1	0,03-0,07	0,008-0,5
«МегаРусс-Д»	0,1	0,08	0,06	0,04	0,18-0,35
Московская страховая компания	0,08	0,02	0,005	0,005	от 0,011
«Прогресс-Нева»	0,075-0,2	0,08-0,3	0,02-0,2***	0,008-0,02	0,11-0,72
«Росгосстрах»	0,25	0,2	0,1	0,05	0,35-0,6
РОСНО	0,03-0,135	0,03-0,045	0,01	0,04-0,06	0,07-0,25**
«УралСиб»	0,05-0,15	0,07-0,2	0,05-0,3	0,02-0,1	0,06-0,3

¹⁶ ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО), Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2018 г.

¹⁷ http://expert.ru/ratings/table_29805/

Раздел 7. Доходный подход

Компания	Пожар	Залив	Противоправные действия третьих лиц	Стихийные бедствия	Полный пакет
«Энергогарант»	0,45	0,1	0,3	0,1	0,5

*Расширение покрытия сопровождается увеличением цены. На цену страхования также влияет качество риска, история страхования и величина франшизы.

«Ингосстрах» дополнительно предлагает страхование на условиях «Все риски», а для промпредприятий еще и страхование оборудования от поломок.

**В пакет также включены следующие риски: удар молнии, взрыв, падение летательного аппарата, кража со взломом, грабеж, разбой, наезд транспортных средств, не принадлежащих страхователю.

***В том числе кражи.

Источник: http://expert.ru/ratings/table_29805/

Оценщик также рассмотрел предложения других страховых компаний, результаты представлены в таблице далее.

Таблица 7.8 Базовые страховые тарифы

Компания	Базовый страховой тариф	Источник
ГСК Югория	0,09 - 1,75%	https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/
Приоритетное страхование	0,25%	http://www.priorityins.ru/urid/im-ur/
НПСК	0,78%	http://www.npsk.ru/pravila/TARIURLIZ.pdf
ООО «СК Европлан»	0,05%	http://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf
МАКС	0,17%	http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_IYUL.pdf
Полис-Гарант	0,13%	http://www.polis-garant.ru/index.php?id=104
Финанс-Эксперт	0,12 - 1,0%	http://www.finans-expert.ru/insurance/propertyinsurance/
ОАО СК «Альянс»	0,70%	http://www.allianz.ru/upload/iblock/bec/becfbac4e265c351be42c38b6a04bbf3.pdf

Источник: данные указанных источников информации

Как видно из проведенного анализа, средняя величина страховых тарифов (на полный пакет услуг) находится в диапазоне 0,1 – 0,4%. Полученные расчетные данные подтверждаются информацией, полученной от участников рынка. По мнению эксперта рынка страхования¹⁸, стоимость комплексного страхования недвижимости юридических лиц, колеблется в среднем от 0,05% до 0,3% от стоимости страхуемого имущества. Ставка определяется индивидуально для каждого клиента и рассчитывается в зависимости от особенностей его деятельности, видов страхуемого имущества, набора предусмотренных в договоре страховых рисков и, конечно, условий эксплуатации имущества - наличия охраны, противопожарных систем, состояния систем коммуникаций.

Из-за нестабильного состояния экономики многие отказываются от части рисков: например, от тех, что связаны с терроризмом.

На фоне того, что сейчас арендодатели вынуждены снижать арендные ставки, в связи с перетоком арендаторов из более дорогих в объекты поскромнее, собственники коммерческой недвижимости оказывают серьезное давление на страховщиков в плане снижения цен на страхование. Это происходит через конкурсные процедуры, запросы предложений и т.д.

Стоимость страховки складывается из цены самого здания и его технического состояния. Соответственно, на фоне кризиса может падать и фактическая цена объекта, а чтобы оценить техническое состояние здания, страховые компании все чаще проводят риск-аудит.

¹⁸ Исполнительный вице-президент группы «Ренессанс Страхование» Наталья Карпова, <http://www.insur-info.ru/press/81889/>

Раздел 7. Доходный подход

По данным ОАО СК «Альянс» падение курса рубля повлекло увеличение размера ущерба, что должно было бы найти отражение в увеличении страховых ставок, но этого не случилось. В условиях кризиса и в рамках жесткой конкуренции на рынке страхования коммерческой недвижимости страховщики не могут себе позволить повышение ставок. При этом в абсолютной величине страховые премии сейчас снижаются за счет уменьшения страховых сумм и сокращения покрытия.

Таким образом, кризис на рынке коммерческой недвижимости затронул и сегмент страхования недвижимости. При возобновлении договоров страхования клиенты пересматривают объем покрытия, стараясь снизить размер страховой премии.

К расчетам принят минимальный размер страхового тарифа – 0,1%. В качестве страховой базы принята балансовая стоимость объекта, что является распространенной практикой. Страховой платеж составил 497 тыс.руб. в квартал (на 2 кв. 2018).

Согласно данным Заказчика страховые платежи по состоянию на 23 марта 2018 года составили 493 тыс. рублей. Таким образом, прогнозные данные соответствуют фактическим.

В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ.

Арендные платежи за пользование земельным участком

Согласно ст.552 ГК РФ при купле-продаже здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде. Необходим расчет арендных платежей за пользование землей.

В соответствии с Постановлением от 25 апреля 2006 г. № 273-пп «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (Приложение «Ставки арендной платы за землю в городе Москве» – № 7) (<http://www.moskomzem.ru/ru/dokumenty>), арендные платежи составляют – 1,5% от кадастровой стоимости.

Значение кадастровой стоимости принято на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также по данным <http://maps.rosreestr.ru/>.

Кадастровая стоимость также определена по состоянию на 01.01.2017 г. В прогнозных показателях также учтено изменение кадастровой стоимости (описание приведено ранее при прогнозировании кадастровой стоимости ОКСа).

Размер арендных платежей за пользование земельным участком составил:

Таблица 7.9 Арендные платежи за пользование земельным участком

Расчет арендной платы за землю	Значение
Кадастровый номер	77:01:003040:4
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	123 614 ¹⁹
Площадь земельного участка, приходящегося на объект оценки, кв. м	8 331
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на объект оценки, руб.	1 029 826 984
Ставка арендной платы, % от кадастровой стоимости	1,50% ²⁰
Размер земельных платежей, рубли в год на дату оценки	15 447 405

Источник: данные заказчика, расчеты оценщика

¹⁹

<http://pk5.rosreestr.ru/#x=4190782.835971695&y=7513090.659716856&z=17&text=77%3A01%3A003040%3A4&type=1&app=search&opened=1>

²⁰ Постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 N 273-ПП <http://base.garant.ru/385173/>

Налог на имущество

Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно НК РФ ст. 378.2.: «1. Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: 1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них».

Размер налога на имущество рассчитывается оценщиком самостоятельно. В данном случае в качестве налогооблагаемой базы использована кадастровая стоимость.

Согласно статье 380 «Налоговая ставка» Налогового кодекса РФ (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2 процента, если иное не предусмотрено НК РФ. В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, налоговая ставка не может превышать следующих значений: 1) для города федерального значения Москвы: в 2014 году - 1,5 процента, в 2015 году - 1,7 процента, в 2016 году и последующие годы - 2 процента».

Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно НК РФ ст. 378.2.: «1. Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: 1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них».

В соответствии с НК РФ ст. 380, п.1.1.: «в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, налоговая ставка не может превышать следующих значений: 1) для города федерального значения Москвы: в 2014 году - 1,5 процента, в 2015 году - 1,7 процента, в 2016 году и последующие годы - 2 процента».

Согласно п. 2 статьи 2 Закона г. Москвы от 05.11.2003 N 64 (ред. от 13.04.2016) «О налоге на имущество организаций» налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

- 1) 0,9 процента - в 2014 году;
- 2) 1,2 процента - в 2015 году;
- 3) 1,3 процента - в 2016 году;
- 4) 1,4 процента - в 2017 году;
- 5) 1,5 процента - в 2018 году.

Указанным Законом в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации на территории города Москвы определяются ставка налога на имущество организаций, порядок и сроки уплаты налога, налоговые льготы, а также особенности определения налоговой базы.

Таким образом, к расчетам приняты следующие ставки налога: 1,4 процента - в 2017 году; 1,5 процента - в 2018 году; 2,0 процента в последующие годы.

Значение кадастровой стоимости принято на основании данных Заказчика, а также данных портала Росреестр.

Кадастровая стоимость утверждена по состоянию на 01.01.2017 г.

Раздел 7. Доходный подход

В Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе переоценка кадастровой стоимости может проводиться не чаще одного раза в два года²¹. Переоценка кадастровой стоимости в Москве производится каждые 2 года.

Таким образом, в 2018 году будет произведена переоценка кадастровой стоимости и с 01.01.2019 г. произойдет изменение, далее с 01.01.2021 г.

Анализ общих результатов оценки кадастровой стоимости привел к выводам о том, рост кадастровой стоимости объектов капитального строительства и земельных участков в Москве в с 2015 по 2017 год минимален.

Ввиду того, что спрогнозировать изменение кадастровой стоимости невозможно, величина кадастровой стоимости на прогнозный период принята постоянной.

Кадастровая стоимость объекта оценки принята по данным Росреестра и равна:

Таблица 7.10 Кадастровая стоимость объекта оценки

Кадастровые номера помещений, кв.м	Общая площадь помещений, кв.м	Кадастровая стоимость помещений на 01.01.2017, руб.	Кадастровая стоимость оцениваемых объектов на 01.01.2017, руб.
77:01:0003040:5090	8 282,60	1 796 859 711,79	1 101 304 832*
77:01:0003040:5098	72 226,00	14 015 489 246,22	14 015 489 246
77:01:0003040:5097	316,60	81 257 061,65	81 257 062
77:01:0003040:5096	67,80	18 838 433,40	18 838 433

*доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения (в натуральном выражении около 5 076,45 кв.м)

Затраты на маркетинг

Затраты на маркетинг согласно данным заказчика не предусматриваются.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

$$ЧОД = ДВД - ОР.$$

Прочие расходы**Брокерская комиссия за сдачу в аренду**

Прочие коммерческие расходы представлены расходом на брокеридж и принимаются по данным анализа рынка на среднем уровне 9,5% от ДВД²².

С учетом специфики заключенных договором брокерская комиссия учитывается в 1-й месяц первого прогнозного периода для заполнения вакантных площадей, затем в третьем квартале 2021 г. (истекают крупнейшие договоры аренды).

Резерв капитальных затрат (фонд капитальных затрат)

К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости с нормативным сроком эксплуатации более 5 лет (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)

Резерв капитальных затрат на первые 2-3 года прогноза определяется в соответствии с прогнозом менеджмента потребности в таких затратах (при наличии такого прогноза) и в размере 5% от ПВД в последующие годы или в случае отсутствия прогноза менеджмента.

²¹ Источник: <https://rosreestr.ru/site/ur/info/kadastrovaya-stoimost/>

²² <http://expert.ru/northwest/2013/11/spros-ushel-v-otryiv/>, <http://cd.brokker.ru/brokeridzh>, <http://rrg.ru/news/11931>

Раздел 7. Доходный подход

В таблице ниже представлен расчет чистого операционного дохода и операционного денежного потока:

Раздел 7. Доходный подход

Таблица 7.11 Расчет чистого операционного дохода и операционного денежного потока (начало)

Период	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Начало периода	29.03.2018	01.04.2018	01.07.2018	01.10.2018	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020	01.04.2020	01.07.2020	01.10.2020
Конец периода	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019	31.03.2020	30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020
Год	2018	2018	2018	2018	2019	2019	2019	2019	2020	2020	2020	2020
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Количество дней в периоде	3	91	92	92	90	91	92	92	91	91	92	92
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
Потенциальный доход от аренды помещений	16 390 726	497 185 359	502 648 934	502 648 934	500 939 520	515 060 249	529 517 269	538 465 124	541 614 617	550 690 623	566 075 260	575 568 430
по действующим договорам	15 101 032	458 064 645	463 098 322	463 098 322	460 959 009	474 237 189	487 838 937	496 376 119	499 572 889	508 315 414	522 894 571	532 045 226
по новым договорам	1 289 694	39 120 715	39 550 612	39 550 612	39 980 510	40 823 060	41 678 331	42 089 005	42 041 728	42 375 208	43 180 689	43 523 204
Возмещение операционных расходов	565 147	17 142 799	17 331 182	17 331 182	17 259 630	17 752 509	18 257 290	18 572 365	18 687 553	19 008 996	19 548 505	19 884 864
по действующим договорам	547 230	16 599 318	16 781 728	16 781 728	16 704 203	17 185 377	17 678 277	17 987 646	18 103 491	18 420 302	18 948 620	19 280 221
по новым договорам	17 917	543 482	549 454	549 454	555 426	567 131	579 013	584 719	584 062	588 695	599 885	604 643
Итого, потенциальный валовой доход	16 955 873	514 328 159	519 980 116	519 980 116	518 199 149	532 812 758	547 774 559	557 037 489	560 302 169	569 699 619	585 623 765	595 453 294
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ												
Потери от неполной загруженности помещений, от компенсации операционных расходов и от компенсации расходов на рекламу	(210 525)	(6 385 936)	(6 456 111)	(6 456 111)	(6 526 286)	(6 663 821)	(6 803 432)	(6 870 469)	(6 862 752)	(6 917 188)	(7 048 672)	(7 104 583)
Потери от неплатежей	(167 453)	(5 079 422)	(5 135 240)	(5 135 240)	(5 116 729)	(5 261 489)	(5 409 711)	(5 501 670)	(5 534 394)	(5 627 824)	(5 785 751)	(5 883 487)
по действующим договорам	(156 483)	(4 746 640)	(4 798 800)	(4 798 800)	(4 776 632)	(4 914 226)	(5 055 172)	(5 143 638)	(5 176 764)	(5 267 357)	(5 418 432)	(5 513 254)
по новым договорам	(10 971)	(332 783)	(336 440)	(336 440)	(340 097)	(347 264)	(354 539)	(358 033)	(357 630)	(360 467)	(367 319)	(370 233)
Итого, потери платежей	(377 979)	(11 465 358)	(11 591 351)	(11 591 351)	(11 643 014)	(11 925 310)	(12 213 144)	(12 372 140)	(12 397 146)	(12 545 013)	(12 834 423)	(12 988 070)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	16 577 895	502 862 801	508 388 766	508 388 766	506 556 135	520 887 448	535 561 415	544 665 349	547 905 023	557 154 606	572 789 342	582 465 224
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ												
Эксплуатационные расходы	(2 018 034)	(61 235 767)	(62 581 540)	(63 261 705)	(62 559 062)	(63 877 432)	(65 215 708)	(65 858 305)	(65 784 329)	(66 306 139)	(67 566 506)	(68 102 452)
Земельные платежи	(126 965)	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)	(3 808 949)	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)	(3 851 271)	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)
Расходы на страхование	(16 380)	(497 031)	(507 955)	(513 475)	(507 772)	(518 473)	(529 335)	(534 551)	(533 951)	(538 186)	(548 416)	(552 766)
Налог на имущество	(1 876 055)	(56 906 998)	(57 532 350)	(57 532 350)	(75 042 195)	(75 875 997)	(76 709 799)	(76 709 799)	(75 875 997)	(75 875 997)	(76 709 799)	(76 709 799)
Затраты на маркетинг	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого, операционные расходы	(4 037 434)	(122 491 067)	(124 515 436)	(125 201 123)	(141 917 978)	(144 123 173)	(146 348 435)	(146 996 248)	(146 045 548)	(146 571 593)	(148 718 314)	(149 258 610)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД												
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	12 540 461	380 371 734	383 873 329	383 187 643	364 638 157	376 764 275	389 212 979	397 669 101	401 859 475	410 583 014	424 071 028	433 206 613
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	-	(6 000 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Фонд капитальных затрат	(847 794)	(25 716 408)	(25 999 006)	(25 999 006)	(25 909 957)	(26 640 638)	(27 388 728)	(27 851 874)	(28 015 108)	(28 484 981)	(29 281 188)	(29 772 665)
Итого, прочие расходы	(847 794)	(31 716 408)	(25 999 006)	(25 999 006)	(25 909 957)	(26 640 638)	(27 388 728)	(27 851 874)	(28 015 108)	(28 484 981)	(29 281 188)	(29 772 665)
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК												
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	11 692 667	348 655 326	357 874 323	357 188 637	338 728 199	350 123 637	361 824 251	369 817 226	373 844 367	382 098 033	394 789 840	403 433 949

Раздел 7. Доходный подход

Таблица 7.12 Расчет чистого операционного дохода и операционного денежного потока (окончание)

Период	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Начало периода	01.01.2021	01.04.2021	01.07.2021	01.10.2021	01.01.2022	01.04.2022	01.07.2022	01.10.2022	01.01.2023	01.04.2023	01.07.2023	01.10.2023
Конец периода	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023
Год	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Количество дней в периоде	90	91	92	92	90	91	92	92	90	91	92	92
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
Потенциальный доход от аренды помещений	572 502 182	588 536 655	565 153 516	569 094 499	560 605 073	570 631 635	580 767 384	584 658 350	544 183 553	550 230 037	556 276 521	556 276 521
по действующим договорам	529 587 408	544 842 468	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
по новым договорам	42 914 774	43 694 187	565 153 516	569 094 499	560 605 073	570 631 635	580 767 384	584 658 350	544 183 553	550 230 037	556 276 521	556 276 521
Возмещение операционных расходов	19 787 345	20 350 985	19 492 297	19 628 222	19 335 420	19 681 239	20 030 823	20 165 024	19 726 654	19 945 839	20 165 024	20 165 024
по действующим договорам	19 191 155	19 743 967	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
по новым договорам	596 190	607 018	19 492 297	19 628 222	19 335 420	19 681 239	20 030 823	20 165 024	19 726 654	19 945 839	20 165 024	20 165 024
Итого, потенциальный валовой доход	592 289 528	608 887 640	584 645 813	588 722 721	579 940 493	590 312 874	600 798 207	604 823 374	563 910 207	570 175 876	576 441 545	576 441 545
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ												
Потери от неполной загруженности помещений, от компенсации операционных расходов и от компенсации расходов на рекламу	(7 005 265)	(7 132 494)	(94 127 976)	(94 784 358)	(93 370 419)	(95 040 373)	(96 728 511)	(97 376 563)	(90 789 543)	(91 798 316)	(92 807 089)	(92 807 089)
Потери от неплатежей	(5 852 843)	(6 017 551)	(4 905 178)	(4 939 384)	(4 865 701)	(4 952 725)	(5 040 697)	(5 074 468)	(4 731 207)	(4 783 776)	(4 836 345)	(4 836 345)
по действующим договорам	(5 487 786)	(5 645 864)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
по новым договорам	(365 057)	(371 687)	(4 905 178)	(4 939 384)	(4 865 701)	(4 952 725)	(5 040 697)	(5 074 468)	(4 731 207)	(4 783 776)	(4 836 345)	(4 836 345)
Итого, потери платежей	(12 858 108)	(13 150 046)	(99 033 154)	(99 723 742)	(98 236 120)	(99 993 098)	(101 769 208)	(102 451 031)	(95 520 750)	(96 582 092)	(97 643 433)	(97 643 433)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
579 431 420	595 737 595	485 612 658	488 998 979	481 704 373	490 319 776	499 028 999	502 372 342	468 389 457	473 593 784	478 798 112	478 798 112	478 798 112
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ												
Эксплуатационные расходы	(67 150 418)	(68 369 996)	(69 603 318)	(70 088 683)	(69 043 140)	(70 277 994)	(71 526 295)	(72 005 500)	(70 912 091)	(72 171 242)	(73 443 881)	(73 926 581)
Земельные платежи	(3 808 949)	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)	(3 808 949)	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)	(3 808 949)	(3 851 271)	(3 893 592)	(3 893 592)
Расходы на страхование	(545 039)	(554 938)	(564 948)	(568 888)	(560 401)	(570 424)	(580 556)	(584 446)	(575 571)	(585 791)	(596 121)	(600 039)
Налог на имущество	(75 042 195)	(75 875 997)	(76 709 799)	(76 709 799)	(75 042 195)	(75 875 997)	(76 709 799)	(76 709 799)	(75 042 195)	(75 875 997)	(76 709 799)	(76 709 799)
Затраты на маркетинг	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого, операционные расходы	(146 546 601)	(148 652 202)	(150 771 659)	(151 260 963)	(148 454 686)	(150 575 686)	(152 710 243)	(153 193 338)	(150 338 806)	(152 484 301)	(154 643 394)	(155 130 012)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД												
432 884 819	447 085 392	334 841 000	337 738 017	333 249 687	339 744 090	346 318 755	349 179 005	318 050 651	321 109 483	324 154 718	323 668 100	323 668 100
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	-	(184 532 810)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Фонд капитальных затрат	(29 614 476)	(30 444 382)	(29 232 291)	(29 436 136)	(28 997 025)	(29 515 644)	(30 039 910)	(30 241 169)	(28 195 510)	(28 508 794)	(28 822 077)	(28 822 077)
Итого, прочие расходы	(29 614 476)	(214 977 192)	(29 232 291)	(29 436 136)	(28 997 025)	(29 515 644)	(30 039 910)	(30 241 169)	(28 195 510)	(28 508 794)	(28 822 077)	(28 822 077)
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК												
403 270 342	232 108 200	305 608 709	308 301 881	304 252 662	310 228 446	316 278 845	318 937 836	289 855 141	292 600 690	295 332 641	294 846 022	294 846 022

Выручка от гипотетической продажи объекта недвижимости в постпрогнозном периоде

Для постпрогнозного периода определяется выручка от продажи объекта, и рассчитывается как терминальная стоимость (ТС), уменьшенная на величину агентского вознаграждения (брокерской комиссии) за продажу, то есть по формуле:

$$ВПП = ТС \times (1 - \text{Комиссия за продажу}).$$

Терминальная стоимость объекта недвижимости, допускающего сдачу в аренду, определяется как результат деления чистого операционного дохода постпрогнозного года, уменьшенного на величину прочих расходов, на ставку капитализации.

$$ТС = ЧОД - ПР / k$$

где: ЧОД – чистый операционный доход постпрогнозного периода,

ПР – прочие расходы постпрогнозного периода,

k – ставка капитализации.

Определение ставки капитализации

В целом, ставку капитализации рекомендуется выбирать с учетом текущего рыночного уровня ставок капитализации для объектов того же класса.

Таблица 7.13 Диапазоны ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы

Источник	Ставка капитализации	Источник
S.A. Ricci	10-10,5%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf
JLL	9-10,5%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Investment_Report_Q4_2017_rus.pdf?4242897f-c1f0-4249-81b3-1022e2de5a32
Cushman & Wakefield	10,25%	http://cwrussia.ru/analytics/reviews/ , http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Q4+2017+MARKETBEAT+RUS+FINAL/2f64868f-377a-49e5-8037-52354db8ee57/
Knight Frank	9,25 - 9,75%	http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf
Colliers International	9,50%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_market_overview_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU
Средний уровень диапазона ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы	от 9,5% до 10,5%	

Таким образом, оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 10%.

Определение брокерской комиссии

Величина брокерской комиссии за продажу объекта обычно зависит от стоимости объекта, так согласно рыночной практике для объектов стоимостью свыше 50 тыс. долларов брокерская комиссия составляет порядка 0,5%.

Определение ставки дисконтирования

Ставку дисконтирования рекомендуется определять в размере ставки капитализации увеличенной на среднегодовой темп изменения ставок аренды (среднее геометрические готовых изменений). В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения

Раздел 7. Доходный подход

ставки данное значение составит 2,82%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 12,82%.

Определение стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки методом дисконтирования дисконтируемого денежного потока

Стоимость объекта рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Стоимость} = \sum_{j=1}^N \frac{(\text{ЧОД} - \text{ПР})_j}{(1 + r_d)^{0.25 \times (j-0,5)}} + \frac{\text{ВПП}}{(1 + r_d)^{0.25 \times N}}$$

где N – количество кварталов прогнозирования,

j – номер периода (квартала),

ЧОД – чистый операционный денежный поток денежный поток,

ПР – прочие расходы,

ВПП – выручка от продажи объекта в начале постпрогнозного периода.

rd – ставка дисконтирования (годовая).

Итоговый расчет справедливой стоимости потока доходов от сдачи площадей бизнес-центра в аренду методом дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже:

Раздел 7. Доходный подход

Таблица 7.14 Расчет справедливой стоимости методом дисконтирования (начало)

Период	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Начало периода	29.03.2018	01.04.2018	01.07.2018	01.10.2018	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020	01.04.2020	01.07.2020	01.10.2020
Конец периода	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019	31.03.2020	30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020
Год	2018	2018	2018	2018	2019	2019	2019	2019	2020	2020	2020	2020
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ												
Чистый операционный доход	11 693 000	348 655 000	357 874 000	357 189 000	338 728 000	350 124 000	361 824 000	369 817 000	373 844 000	382 098 000	394 790 000	403 434 000
Ставка капитализации												
Терминальная стоимость												
Брокерская комиссия за продажу объекта												
Итого, доход от продажи объекта	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Денежный поток операционного периода	11 693 000	348 655 000	357 874 000	357 189 000	338 728 000	350 124 000	361 824 000	369 817 000	373 844 000	382 098 000	394 790 000	403 434 000
Фактор дисконтирования операционного потока	1,00	0,98	0,95	0,93	0,90	0,87	0,85	0,82	0,80	0,77	0,75	0,73
Дисконтированный денежный поток операционного периода	11 687 000	343 111 000	341 694 000	330 827 000	304 434 000	305 404 000	306 209 000	303 601 000	297 766 000	295 324 000	296 045 000	293 467 000
Справедливая стоимость объектов оценки, руб.	11 590 000 000											

Таблица 7.15 Расчет справедливой стоимости методом дисконтирования (окончание)

Период	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Начало периода	01.01.2021	01.04.2021	01.07.2021	01.10.2021	01.01.2022	01.04.2022	01.07.2022	01.10.2022	01.01.2023	01.04.2023	01.07.2023	01.10.2023
Конец периода	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023
Год	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ												
Чистый операционный доход	403 270 000	232 108 000	305 609 000	308 302 000	304 253 000	310 228 000	316 279 000	318 938 000	289 855 000	292 601 000	295 333 000	294 846 000
Ставка капитализации												
Терминальная стоимость									11 726 350 000			
Брокерская комиссия за продажу объекта									59 000 000			
Итого, доход от продажи объекта	-	-	-	-	-	-	-	-	11 667 350 000	-	-	-
Денежный поток операционного периода	403 270 000	232 108 000	305 609 000	308 302 000	304 253 000	310 228 000	316 279 000	318 938 000	11 667 350 000	-	-	-
Фактор дисконтирования операционного потока	0,71	0,69	0,66	0,64	0,63	0,61	0,59	0,57	0,56			
Дисконтированный денежный поток операционного периода	284 657 000	159 011 000	203 129 000	198 782 000	190 360 000	188 379 000	186 333 000	182 272 000	6 567 269 000			

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, рассчитанная в рамках доходного подхода с учетом округления составляет 11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей без учета НДС.

Пообъектная стоимость оцениваемых объектов рассчитана с учетом доли объекта в общей площади объекта оценки. Расчет пообъектной справедливой стоимости оцениваемых объектов приведен в таблице далее.

Таблица 7.16 Расчет пообъектной стоимости

Объект	Площадь, кв.м.	Уд.вес, %	Справедливая стоимость (с учетом округления), руб.
нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м	67,8	0,09%	10 000 000
нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м	316,6	0,41%	47 000 000
нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м	72 226,0	92,97%	10 775 000 000
доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения	5 076,4	6,53%	757 000 000
Итого	77 687,0	-	11 589 000 000

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления, без учета НДС):

11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей,

в том числе:

- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 000 000 (Десять миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

47 000 000 (Сорок семь миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 775 000 000 (Десять миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов) рублей.

- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»):

757 000 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов) рублей.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

8.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При определении справедливой стоимости объекта оценки был использован единственный подход – доходный. Согласование результатов не требуется.

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, по состоянию на 29 марта 2018 года составляет (с учетом округления, без учета НДС):

11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей,

в том числе:

- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 000 000 (Десять миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

47 000 000 (Сорок семь миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 775 000 000 (Десять миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов) рублей.

- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»):

757 000 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов) рублей.

8.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основание проведения оценки

Дополнительное соглашение № 18 от 14 марта 2018 г. к Договору № ПИФ-02 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 09 июня 2010 г.

Цель и предполагаемое использование

Определение справедливой стоимости в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234).

Дата оценки

29 марта 2018 года.

События после даты оценки

Оценщики не принимают на себя ответственность за изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, произошедшие после даты оценки, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Краткая информация об объекте оценки

Оцениваемый объект представляет собой часть многофункционального комплекса «Домников» (бизнес-центр класса «А») в составе корпусов №№1,3 общей площадью 72 610,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34.

Таблица 8.1. Описание оцениваемого объекта

Параметры	Значение параметра
Наименование	Блоки №1 и №3 многофункционального комплекса «Домников»
Адрес объекта	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Свидетельство о государственной регистрации права	Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 67,8 кв.м 77-АР 124726 от 18.03.2014 г. Свидетельство на право общей долевой собственности на помещение общей площадью 316,6 кв.м 77-АР 124112 от 06.03.2014 г. Свидетельство на право общей долевой собственности на помещения общей площадью 72 226 кв.м 77 АР №124110 от 06.03.2014 г Свидетельство на право общей долевой собственности на долю 726104/1184692 в праве на помещения общей площадью 8 282,6 кв.м 77 АН №193646 от 21.04.2011 г.
Собственник объекта	Владельцы инвестиционных паев ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»
Обременения	Обременения объекта оценки – доверительное управление. Объект оценки находится в общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» под управлением ЗАО Управляющая компания «РВМ Капитал».
Год постройки здания	2010
Этажность здания	Блок 1 «Башня» - 28 этажей, Блок 3 «Орликов» - 11 этажей

Параметры	Значение параметра
Подземная часть	да
Наличие подземного паркинга	да
Количество машиномест общее	1 090
Количество машиномест, приходящееся на блок №1 и блок №3	593
Парковочный коэффициент	1/64
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	77 686,85
нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).	67,80
нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), рас-положенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5097 («Комплекс»).	316,60
нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, д. 34, имеющая кадастровый (условный) номер 77:01:0003040:5098 («Комплекс»).	72 226,00
доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 (“Доля в общих помещениях”)	5 076,45
Назначение	многофункциональный комплекс
Текущее использование	Офисные, торговые, помещения свободного назначения, прочие вспомогательные помещения
Характеристика основных строительных конструкций:	
Класс объекта	А
Фундаменты	ж/б
Материал стены	монолитный железобетон
Фасад здания	подвесные витражные конструкции и вентилируемый фасад
Перекрытия	ж/б
Кровля	совмещенная
Отделка	высококачественная отделка мест общего пользования (на дату оценки – в стадии завершения), арендуемые площади – без отделки
Коммуникации	отопление, водопровод, электроосвещение, вентиляция, кондиционирование, интернет, телефон
Инфраструктура	столовые для арендаторов, ресторан, торговая часть, фитнес-клуб с бассейном, конференц-залы.
Лифты	12 скоростных лифтов
Состояние	новый объект
Инфраструктура	столовые для арендаторов, ресторан, торговая часть, фитнес-клуб с бассейном, конференц-залы.
Лифты	12 скоростных лифтов
Состояние	новый объект

Таблица 8.2. Описание земельного участка

Параметры	Значение параметра
Наименование	Земельный участок общей площадью 13 593 кв.м
Адрес земельного участка	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Вид права	Долгосрочная аренда
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка от 30 декабря 1994 года № М-01-001562.
Правообладатель земельного участка	Арендатор 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» Арендатор 2 - ПАО РОСБАНК
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)
Площадь земельного участка, кв.м	13 593,00
Доля Арендатора 1 - Арендатор 1 - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis», кв.м	8 331,00
Кадастровый номер	77:01:003040:4
Наличие коммуникаций	все
Рельеф участка	ровный

Краткие выводы по обзору рынка

- Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016 г.
- Средние базовые ставки аренды офисной недвижимости класса А в Москве в находятся в диапазоне 15 500 – 42 000 руб./кв.м/год (в зависимости от местоположения и класса объекта).
- По итогам 2017 г. уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 10,5% (в абсолютном выражении –1,8 млн м² офисных площадей), снизившись относительно показателя предыдущего года на 1,9 п.п.
- Средняя ставка капитализации для бизнес-центров класса в ЦДР Москвы составляет около 10%.
- Брокерская комиссия в Москве составляет 7-12% стоимости годовой аренды.
- Анализ рынка аренды машиномест (м/м) в бизнес-центрах класса А в районе Садового кольца показал, что средняя ставка аренды составляет порядка 11-30 тыс. руб./м/м.

Выбор подходов

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

Оценщики рассчитывали справедливую стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода.

Оценщики отказались от применения сравнительного и затратного подхода.

Заключение по наиболее эффективному использованию

Рассмотрев варианты НЭИ земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства, Оценщики пришли к выводу о том, что:

- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства соответствует категории, виду разрешенного использования и объему прав (право аренды) соответствует требованиям юридической допустимости;
- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений;
- текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды) соответствует требованиям финансовой оправданности;

Таким образом, учитывая рассмотренные выше критерии можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства является его текущее использование.

Итоговый вывод

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, по состоянию на 29 марта 2018 года составляет (с учетом округления, без учета НДС):

11 589 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьсот восемьдесят девять миллионов) рублей,

в том числе:

- нежилые помещения общей площадью 67,8 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 000 000 (Десять миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 316,6 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

47 000 000 (Сорок семь миллионов) рублей;

- нежилые помещения общей площадью 72 226 кв. м («Помещения»), расположенные в нежилом здании общей площадью 126 751,8 кв. м., находящемся по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34 («Комплекс»)

10 775 000 000 (Десять миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов) рублей.

- доля в праве общей долевой собственности на общие помещения в Комплексе, имеющие общую площадь 8 282,6 кв. м., составляющая 726104/1184692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения, имеющая кадастровый (условный) номер 77-77-11/148/2010-355 («Доля в общих помещениях»):

757 000 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов) рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
- Постановление Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений» от 11.05.1983 г. №94;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности, утвержденных Министерством имущественных отношений РФ 26.11.2002г. № СК-4/21297, а также официально изданных ТПП РФ методических рекомендаций по оценке рыночной стоимости нематериальных активов предприятий;
- Указание Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234)

Методическая литература:

- Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (утв. Госстроем СССР 14.07.1970 г.);
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р;
- Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, Москва: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995;
- Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности ТПП РФ «Оценка стоимости недвижимого имущества», официальное издание – г. Москва, 2002;
- «Методика оценки остаточной стоимости транспортного средства с учётом технического состояния» Р-03112194-0376-98;
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ.

Научная литература:

- Александров В.Т. «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», Санкт-Петербург, 2010 г.
- Александров В.Т., Ардинов В.Д. «Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве», Москва, 2012 г.
- Бабенко Р.В. «Модели оценки недвижимости», Ростов-на-Дону, 2012 г.

Приложение 1. Список литературы

- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 г.
- Калинин В.М., Сокова С.Д. «Оценка технического состояния зданий», Москва, Инфра-М, 2006 г.
- Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. «Практика оценки стоимости машин и оборудования», Москва, «Финансы и статистика», 2005 г.
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород, 2016 г.
- Справочник рыночных корректировок (СРК-2018) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018г.
- Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости», Санкт-Петербург, 2003 г.
- Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», Санкт-Петербург, МКС, 2000 г.
- Федотова, М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», Москва, «Финансы и статистика», 2008 г.

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Паркинский, 34 стр. 387

Получено в 12:10: Утвержденное
Постановлением 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, площадь, (с коэф.)			Площадь
			всего	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	
1	1	офис	3396,9	1094,9						339
2	1	уборная	4,3		4,3					
3	1	уборная	3,7		3,7					
4	1	уборная	6,3		6,3					
5	1	хозяйственные	4,2		4,2					
6	1	коридор	11,5		11,5					
7	1	ком. лфреймов	4,7		4,7					
8	1	ком. лфреймов	62,3		62,3					
9	1	уборная	7,4		7,4					
10	1	уборная	7,7		7,7					
11	1	ком. лфреймов	4,9		4,9					
12	1	хозяйственные	1,6		1,6					
13	1	уборная	2,9		2,9					
14	1	уборная	2,9		2,9					
15	1	уборная	8,2		8,2					
16	1	уборная	1,3		1,3					
17	1	хозяйственные	5,0		5,0					
18	1	кладовая	2,0		2,0					
19	1	ком. лфреймов	34,9		34,9					
20	1	кладовая	8,4		8,4					
21	1	уборная	5,5		5,5					
22	1	уборная	7,4		7,4					
23	1	ком. лфреймов	5,9		5,9					
24	1	хозяйственные	4,9		4,9					
25	1	кладовая	2,9		2,9					
Итого по помещению			3322,6	1094,9	322,0					
--- Помещение площадью всего в т.ч. Утвержденное			3322,6	1094,9	322,0					
Итого по этажу 2			6322,0	3732,9	394,2					
--- Помещение площадью всего в т.ч. Утвержденное			6322,0	3732,9	394,2					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Иван Паркинский, 34 стр. 388

Получено в 12:10: Утвержденное
Постановлением 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, площадь, (с коэф.)			Площадь
			всего	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	
4	1	офис	1387,5	1387,5						383
2	1	ком. лфреймов	3,8		3,8					
3	1	ком. лфреймов	2,4		2,4					
4	1	ком. лфреймов	12,9		12,9					
5	1	ком. лфреймов	9,1		9,1					
6	1	ком. лфреймов	3,9		3,9					
7	1	кладовая	15,4		15,4					
8	1	ком. лфреймов	17,2		17,2					
9	1	ком. лфреймов	4,2		4,2					
10	1	ком. лфреймов	5,7		5,7					
11	1	ком. лфреймов	3,3		3,3					
Итого по помещению			2088,2	1387,5	81,0					
--- Помещение площадью всего в т.ч. Утвержденное			2088,2	1387,5	81,0					
Итого по этажу 3			2088,2	1387,5	81,0					
--- Помещение площадью всего в т.ч. Утвержденное			2088,2	1387,5	81,0					

По адресу: ул. Иван Паркинский, 34 стр. 389

Получено в 12:10: Утвержденное
Постановлением 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, площадь, (с коэф.)			Площадь
			всего	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	
4	1	офис	412,0	412,0						389
2	1	коридор	21,6		21,6					
3	1	кладовая	4,3		4,3					
4	1	уборная	1,9		1,9					
5	1	уборная	4,0		4,0					
6	1	ком. лфреймов	1,3		1,3					
7	1	ком. лфреймов	4,1		4,1					
8	1	ком. лфреймов	5,5		5,5					
9	1	коридор	6,4		6,4					
10	1	ком. лфреймов	22,4		22,4					
11	1	ком. лфреймов	4,5		4,5					
12	1	коридор	29,2		29,2					
13	1	ком. лфреймов	3,9		3,9					
14	1	ком. лфреймов	271,4		271,4					
Итого по помещению			896,4	786,6	110,0					
--- Помещение площадью всего в т.ч. Утвержденное			896,4	786,6	110,0					
Итого по этажу 4			896,4	786,6	110,0					
--- Помещение площадью всего в т.ч. Утвержденное			896,4	786,6	110,0					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Иван Паркинский, 34 стр. 390

Получено в 12:10: Утвержденное
Постановлением 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, площадь, (с коэф.)			Площадь
			всего	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	
4	1	офис	3131,1	3131,1						390
2	1	уборная	4,0		4,0					
3	1	уборная	3,7		3,7					
4	1	уборная	8,2		8,2					
5	1	хозяйственные	4,2		4,2					
6	1	коридор	11,7		11,7					
7	1	ком. лфреймов	4,4		4,4					
8	1	ком. лфреймов	62,3		62,3					
9	1	кладовая	2,9		2,9					
10	1	уборная	7,4		7,4					
11	1	уборная	7,4		7,4					
12	1	ком. лфреймов	4,0		4,0					
13	1	хозяйственные	1,7		1,7					
14	1	кладовая	1,5		1,5					
15	1	уборная	3,0		3,0					
16	1	уборная	2,9		2,9					
17	1	уборная	4,1		4,1					
18	1	уборная	1,4		1,4					
19	1	хозяйственные	5,2		5,2					
20	1	кладовая	2,0		2,0					
21	1	кладовая	8,9		8,9					
22	1	уборная	5,5		5,5					
23	1	уборная	5,3		5,3					
24	1	ком. лфреймов	5,5		5,5					
25	1	ком. лфреймов	4,0		4,0					
26	1	ком. лфреймов	4,8		4,8					
27	1	ком. лфреймов	37,7		37,7					
Итого по помещению			3367,4	3131,1	216,3					
--- Помещение площадью всего в т.ч. Утвержденное			3367,4	3131,1	216,3					
Итого по этажу 5			6312,5	5905,2	407,3					
--- Помещение площадью всего в т.ч. Утвержденное			6312,5	5905,2	407,3					

По адресу: ул. Иван Паркинский, 34 стр. 391

Получено в 12:10: Утвержденное
Постановлением 18.06.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь				Площадь помещений, используемых, площадь, (с коэф.)			Площадь
			всего	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	в т.ч. общие	
5	1	офис	2001,0	2001,0						391
2	1	ком. лфреймов	4,7		4,7					
3	1	ком. лфреймов	3,8		3,8					
4	1	ком. лфреймов	12,9		12,9					
5	1	ком. лфреймов	9,1		9,1					
6	1	ком. лфреймов	3,8		3,8					
7	1	кладовая	15,4		15,4					
8	1	ком. лфреймов	17,5		17,5					
9	1	ком. лфреймов	4,2		4,2					
10	1	ком. лфреймов	5,0		5,0					
11	1	ком. лфреймов	3,3		3,3					
Итого по помещению			2081,4	2001,0	80,4					
--- Помещение площадью всего в т.ч. Утвержденное			2081,4	2001,0	80,4					
Итого по этажу 6			2081,4	2001,0	80,4					
--- Помещение площадью всего в т.ч. Утвержденное			2081,4	2001,0	80,4					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мясной бульвар, 34 стр. 375

Показатели III Тип: Усредненные
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ инв.	Характеристики козырька и панелей	Общая площадь			Площадь панелей остекления, остекл. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. остекл.	пан.	в т.ч. остекл.	пан.		
1	1	офис	1136,8	1136,8				323	
2	2	уборная	4,0		4,0				
3	3	уборная	2,7		2,7				
4	4	уборная	6,9		6,9				
5	5	электростанция	6,3		6,3				
6	6	архив	11,7		11,7				
7	7	ком. лифтовой	4,4		4,4				
8	8	ком. лифтовой	36,6		36,6				
9	9	тифоз	3,0		3,0				
10	10	уборная	7,4		7,4				
11	11	уборная	7,4		7,4				
12	12	ком. прачная	4,0		4,0				
13	13	кабинетная	3,7		3,7				
14	14	тифоз	3,5		3,5				
15	15	уборная	3,0		3,0				
16	16	уборная	3,9		3,9				
17	17	уборная	4,1		4,1				
18	18	уборная	1,4		1,4				
19	19	кабинетная	5,2		5,2				
20	20	кабинетная	2,0		2,0				
21	21	кабинетная	3,4		3,4				
22	22	уборная	5,3		5,3				
23	23	уборная	5,3		5,3				
24	24	ком. прачная	4,0		4,0				
25	25	электростанция	4,6		4,6				
26	26	ком. лифтовой	4,8		4,8				
27	27	ком. лифтовой	37,7		37,7				
Итого по объектам			3302,8	3336,8	3336,8				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Усредненные			3302,8	3336,8	3336,8				
Итого по этажам			6375,4	6872,4	6872,4				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Усредненные			6375,4	6872,4	6872,4				

Центральное лабораторное бюро механической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мясной бульвар, 34 стр. 375

Показатели II Тип: Усредненные
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ инв.	Характеристики козырька и панелей	Общая площадь			Площадь панелей остекления, остекл. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. остекл.	пан.	в т.ч. остекл.	пан.		
1	1	офис	1551,9	1551,9				343	
2	2	ком. телефонная	0,6		0,6				
3	3	ком. телефонная	1,6		1,6				
4	4	ком. лифтовой	12,8		12,8				
5	5	архив	11,0		11,0				
6	6	ком. телефонная	3,7		3,7				
7	7	архив	15,3		15,3				
8	8	ком. лифтовой	18,3		18,3				
9	9	ком. телефонная	4,2		4,2				
Итого по объектам			1628,2	1628,2	1628,2				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Усредненные			1628,2	1628,2	1628,2				

Показатели II Тип: Усредненные
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ инв.	Характеристики козырька и панелей	Общая площадь			Площадь панелей остекления, остекл. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. остекл.	пан.	в т.ч. остекл.	пан.		
1	1	офис	414,3	414,3				310	
2	2	архив	31,8		31,8				
3	3	архив	1,8		1,8				
4	4	уборная	2,1		2,1				
5	5	уборная	2,1		2,1				
6	6	ком. телефонная	1,4		1,4				
7	7	архив	6,4		6,4				
8	8	ком. телефонная	4,1		4,1				
9	9	ком. телефонная	5,4		5,4				
10	10	ком. лифтовой	21,3		21,3				
11	11	офис	404,4		404,4				
12	12	ком. лифтовой	4,4		4,4				
13	13	архив	33,8		33,8				
14	14	ком. телефонная	3,7		3,7				
Итого по объектам			826,5	819,1	819,1				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Усредненные			826,5	819,1	819,1				

По адресу: ул. Мясной бульвар, 34 стр. 377

Показатели III Тип: Прочие
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ инв.	Характеристики козырька и панелей	Общая площадь			Площадь панелей остекления, остекл. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. остекл.	пан.	в т.ч. остекл.	пан.		
1	1	электростанция	102,4	102,4				346	
2	2	ком. лифтовой	35,0		35,0				
3	3	электростанция	102,6	102,6					
4	4	ком. лифтовой	4,7		4,7				
5	5	кабинетная	10,0		10,0				
6	6	кабинетная	2,1	2,1					
7	7	уборная	3,3		3,3				
8	8	уборная	3,3		3,3				
9	9	уборная	4,1		4,1				
10	10	уборная	1,4		1,4				
11	11	кабинетная	4,8		4,8				
12	12	уборная	5,5		5,5				
13	13	уборная	5,3		5,3				
14	14	ком. прачная	5,9		5,9				
15	15	электростанция	4,7	4,7					
16	16	офис	1205,7	1205,7					
17	17	тифоз	1,6		1,6				
18	18	архив	11,0		11,0				
Итого по объектам			1811,1	1841,5	1841,5				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Прочие			1811,1	1841,5	1841,5				

Показатели IV Тип: Прочие
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ инв.	Характеристики козырька и панелей	Общая площадь			Площадь панелей остекления, остекл. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. остекл.	пан.	в т.ч. остекл.	пан.		
1	1	тифоз	2,6		2,6			343	
2	2	ком. лифтовой	30,6		30,6				
3	3	ком. телефонная	28,3		28,3				
4	4	электростанция	102,4		102,4				
5	5	ком. телефонная	4,3		4,3				
Итого по объектам			167,6	166,2	166,2				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Прочие			167,6	166,2	166,2				

Центральное лабораторное бюро механической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мясной бульвар, 34 стр. 378

Показатели V Тип: Прочие
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ инв.	Характеристики козырька и панелей	Общая площадь			Площадь панелей остекления, остекл. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. остекл.	пан.	в т.ч. остекл.	пан.		
1	1	ком. телефонная	83,6	83,6				353	
Итого по объектам			83,6	83,6	83,6				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Прочие			83,6	83,6	83,6				

Показатели IV Тип: Прочие
Последнее обследование 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ инв.	Характеристики козырька и панелей	Общая площадь			Площадь панелей остекления, остекл. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. остекл.	пан.	в т.ч. остекл.	пан.		
1	1	ком. телефонная	423,1	423,1				331,8	
2	2	ком. лифтовой	823,1	823,1				331,8	
3	3	ком. телефонная	292,4	292,4				341,4	
4	4	ком. телефонная	270,2	270,2				350,0	
Итого по объектам			1808,8	1808,8	1808,8				
---Начисл. площадь всего в т.ч. Усредненные			1808,8	1808,8	1808,8				

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: гп. Киев Бульварный, 34 стр. 305

Помещение № 11 Тип: Украинское
Поставки оборудования 18.08.2003 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристики комплект и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склады	в т.ч. склады	в т.ч. склады	
11	1	офис	421,8	421,8		421,8		3,87	
	2	коридор	35,1			35,1			
	3	коридор	1,6			1,6			
	4	уборная	2,1			2,1			
	5	уборная	2,1			2,1			
	6	пак. помещение	1,4			1,4			
	7	коридор	5,4			5,4			
	8	пак. помещение	4,1			4,1			
	9	пак. помещение	5,4			5,4			
	10	зона лифтовой	20,8			20,8			
	11	офис	401,4	401,4		401,4			
	12	зона лифтовой	4,3			4,3			
	13	коридор	22,8			22,8			
	14	пак. помещение	3,8			3,8			
Итого по помещению			925,3	815,4		815,4			
---Площадь помещений всего в т.ч. Украинское			925,3	815,4		815,4			
Итого по этажу 11			925,3	815,4		815,4			
---Площадь помещений всего в т.ч. Украинское			925,3	815,4		815,4			

По адресу: гп. Киев Бульварный, 34 стр. 306

Помещение № 11 Тип: Украинское
Поставки оборудования 18.08.2003 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристики комплект и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склады	в т.ч. склады	в т.ч. склады	
11	1	офис	421,1	421,1		421,1		3,87	
	2	коридор	30,0			30,0			
	3	коридор	1,6			1,6			
	4	уборная	2,1			2,1			
	5	уборная	2,1			2,1			
	6	коридор	6,4			6,4			
	7	пак. помещение	1,4			1,4			
	8	пак. помещение	4,2			4,2			
	9	пак. помещение	5,5			5,5			
	10	зона лифтовой	35,8			35,8			
	11	офис	401,6	401,6		401,6			
	12	зона лифтовой	4,3			4,3			
	13	коридор	23,0			23,0			
	14	пак. помещение	3,8			3,8			
Итого по помещению			925,8	826,7		826,7			
---Площадь помещений всего в т.ч. Украинское			925,8	826,7		826,7			
Итого по этажу 11			925,8	826,7		826,7			
---Площадь помещений всего в т.ч. Украинское			925,8	826,7		826,7			

Центральное территориальное бюро инженерно-технических работ г. Москва

По адресу: гп. Киев Бульварный, 34 стр. 307

Помещение № 11 Тип: Украинское
Поставки оборудования 18.08.2003 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристики комплект и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склады	в т.ч. склады	в т.ч. склады	
11	1	вентилятор	421,0	421,0		421,0		3,87	
	2	вентилятор	13,5			13,5			
	3	вентилятор	24,0			24,0			
	4	пак. помещение	4,1			4,1			
	5	коридор	11,6			11,6			
	6	зона лифтовой	4,6			4,6			
	7	пак. помещение	410,3	410,3		410,3			
	8	коридор	13,2			13,2			
	9	пак. помещение	4,2			4,2			
	10	пак. помещение	17,8			17,8			
	11	коридор	6,4			6,4			
	12	зона лифтовой	16,7			16,7			
Итого по помещению			913,4	877,6		877,6			
---Площадь помещений всего в т.ч. Украинское			913,4	877,6		877,6			
Итого по этажу 11			913,4	877,6		877,6			
---Площадь помещений всего в т.ч. Украинское			913,4	877,6		877,6			

По адресу: гп. Киев Бульварный, 34 стр. 308

Помещение № 11 Тип: Украинское
Поставки оборудования 18.08.2003 ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристики комплект и помещений	Объем площади			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склады	в т.ч. склады	в т.ч. склады	
11	1	офис	370,3	370,3		370,3		3,87	
	2	коридор	30,0			30,0			
	3	коридор	1,6			1,6			
	4	уборная	2,1			2,1			
	5	уборная	2,1			2,1			
	6	пак. помещение	1,1			1,1			
	7	коридор	1,2			1,2			
	8	пак. помещение	4,1			4,1			
	9	пак. помещение	5,5			5,5			
	10	зона лифтовой	30,7			30,7			
	11	офис	319,7	319,7		319,7			
	12	зона лифтовой	4,3			4,3			
	13	коридор	21,7			21,7			
	14	пак. помещение	3,8			3,8			
Итого по помещению			849,2	746,0		746,0			
---Площадь помещений всего в т.ч. Украинское			849,2	746,0		746,0			
Итого по этажу 11			849,2	746,0		746,0			
---Площадь помещений всего в т.ч. Украинское			849,2	746,0		746,0			

Центральное территориальное бюро инженерно-технических работ г. Москва

По адресу: г.п. Мин. Правосуд., 34 стр. 347

Плановый № II Тип: Учетный/сводный
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Целевое назначение помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятая (с коэф.)			Высота помещений, м
			общая	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная		
16	1	офис	374,7	374,7				370	
2	коридор		32,8		30,0				
3	коридор		1,5		1,0				
4	уборная		2,3		2,3				
5	уборная		2,3		2,3				
6	пом. подсобное		1,5		1,0				
7	коридор		8,8		5,0				
8	пом. подсобное		4,3		4,3				
9	пом. подсобное		5,5		5,5				
10	комн. лифтовой		30,7		30,7				
11	офис		308,1	308,1					
12	комн. лифтовой		4,5		4,5				
13	коридор		21,9		21,9				
14	пом. подсобное		3,8		3,8				
Итого по этажу 16			848,0	744,8	103,2				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Учетный/сводный			848,0	744,8	103,2				
Итого по этажу 16			848,0	744,8	103,2				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Учетный/сводный			848,0	744,8	103,2				

По адресу: г.п. Мин. Правосуд., 34 стр. 348

Плановый № II Тип: Учетный/сводный
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Целевое назначение помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятая (с коэф.)			Высота помещений, м
			общая	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная		
17	1	офис	370,4	370,4				360	
2	коридор		30,8		30,0				
3	коридор		1,4		1,0				
4	уборная		2,3		2,3				
5	уборная		2,3		2,3				
6	пом. подсобное		1,9		1,0				
7	коридор		4,8		4,8				
8	пом. подсобное		4,4		4,4				
9	пом. подсобное		5,0		5,0				
10	комн. лифтовой		21,1		21,1				
11	офис		308,0	308,0					
12	комн. лифтовой		4,5		4,5				
13	коридор		21,0		21,0				
14	пом. подсобное		3,8		3,8				
Итого по этажу 17			848,1	744,1	104,0				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Учетный/сводный			848,1	744,1	104,0				
Итого по этажу 17			848,1	744,1	104,0				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Учетный/сводный			848,1	744,1	104,0				

Центральное дирекционное бюро государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости

По адресу: г.п. Мин. Правосуд., 34 стр. 349

Плановый № II Тип: Учетный/сводный
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Целевое назначение помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятая (с коэф.)			Высота помещений, м
			общая	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная		
18	1	офис	217,3	217,3				370	
2	коридор		28,5		28,5				
3	уборная		1,9		1,9				
4	коридор		1,6		1,0				
5	уборная		1,9		1,3				
6	пом. подсобное		1,4		1,0				
7	коридор		5,9		5,0				
8	пом. подсобное		1,8		3,8				
9	отдел. чистящее		27,9		27,9				
10	комн. лифтовой		3,5		8,6				
11	офис		305,1	305,1					
12	пом. подсобное		3,1		5,1				
13	коридор		30,9		18,0				
14	пом. подсобное		3,0		3,0				
15	пом. подсобное		1,7		2,7				
16	пом. подсобное		3,0		3,0				
Итого по этажу 18			536,0	422,0	113,8				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Учетный/сводный			536,0	422,0	113,8				
Итого по этажу 18			536,0	422,0	113,8				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Учетный/сводный			536,0	422,0	113,8				

По адресу: г.п. Мин. Правосуд., 34 стр. 350

Плановый № II Тип: Учетный/сводный
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Целевое назначение помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятая (с коэф.)			Высота помещений, м
			общая	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная		
18	1	офис	217,3	217,3				370	
2	коридор		28,0		28,0				
3	уборная		1,9		1,9				
4	коридор		1,6		1,0				
5	уборная		1,9		1,9				
6	пом. подсобное		1,4		1,0				
7	коридор		5,0		5,0				
8	пом. подсобное		4,1		4,1				
9	комната чистящего		20,8	20,8					
10	комн. лифтовой		24,2		14,5				
11	офис		305,1	305,1					
12	комн. лифтовой		4,6		4,6				
13	коридор		23,1		23,1				
14	пом. подсобное		3,8		3,0				
15	пом. подсобное		3,4		3,4				
Итого по этажу 18			537,1	443,0	94,1				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Учетный/сводный			537,1	443,0	94,1				
Итого по этажу 18			537,1	443,0	94,1				
---Площадь помещений этажа в т.ч. Учетный/сводный			537,1	443,0	94,1				

Центральное дирекционное бюро государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: г.п. Владивосток, 34 стр. 191

Листовой № 12 Тип: Уровневые Подземные сооружения 10.08.2019 ф. 25

Этаж	№ этажа	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.:	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.		
			общая	общая	общая	общая	общая	общая	
23	1	офис	216,6	216,6				3,67	
2	коридор	20,2		20,2					
3	уборная	1,9		1,9					
4	коридор	1,6		1,6					
5	уборная	1,9		1,9					
6	пом. подсобное	1,4		1,4					
7	коридор	2,2		2,2					
8	пом. техническое	3,2		3,2					
9	комната отдыха	14,8		14,8					
10	пом. техническое	3,3		3,3					
11	комн. подсобной	1,9		1,9					
12	спаль. комната	12,1		12,1					
13	коридор	1,8		1,8					
14	коридор	21,2		21,2					
15	пом. техническое	3,4		3,4					
16	офис	201,9		201,9					
Итого по листовой			540,2	438,3	101,9				
---Итого помещений всего в т.ч. Уровневые			540,2	438,3	101,9				
Итого по этажу 23			540,2	438,3	101,9				
---Итого помещений всего в т.ч. Уровневые			540,2	438,3	101,9				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: г.п. Владивосток, 34 стр. 192

Листовой № 12 Тип: Уровневые Подземные сооружения 10.08.2019 ф. 25

Этаж	№ этажа	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.:	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.		
			общая	общая	общая	общая	общая	общая	
23	1	офис	225,0	225,0				3,68	
2	коридор	16,3		16,3					
3	пом. техническое	2,7		2,7					
4	пом. техническое	2,0		2,0					
5	комн. подсобной	12,8		12,8					
6	коридор	3,5		3,5					
7	уборная	2,1		2,1					
8	уборная	2,3		2,3					
9	коридор	12,9		12,9					
10	пом. подсобное	1,9		1,9					
11	пом. подсобное	2,1		2,1					
12	комн. подсобной	8,4		8,4					
13	офис	209,0		209,0					
14	коридор	10,9		10,9					
Итого по листовой			509,1	432,0	77,1				
---Итого помещений всего в т.ч. Уровневые			509,1	432,0	77,1				
Итого по этажу 23			509,1	432,0	77,1				
---Итого помещений всего в т.ч. Уровневые			509,1	432,0	77,1				

По адресу: г.п. Владивосток, 34 стр. 193

Листовой № 12 Тип: Уровневые Подземные сооружения 10.08.2019 ф. 25

Этаж	№ этажа	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.:	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.		
			общая	общая	общая	общая	общая		
23	1	офис	132,8	132,8				3,67	
2	коридор	14,2		14,2					
3	пом. техническое	2,7		2,7					
4	пом. техническое	2,1		2,1					
5	комн. подсобной	11,8		11,8					
6	коридор	14,5		14,5					
7	пом. подсобное	1,9		1,9					
8	пом. подсобное	1,8		1,8					
9	коридор	4,2		4,2					
10	уборная	2,1		2,1					
11	уборная	2,1		2,1					
12	коридор	2,4		2,4					
13	офис	131,6		131,6					
Итого по листовой			267,7	263,1	84,4				
---Итого помещений всего в т.ч. Уровневые			267,7	263,1	84,4				
Итого по этажу 23			267,7	263,1	84,4				
---Итого помещений всего в т.ч. Уровневые			267,7	263,1	84,4				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: г.п. Владивосток, 34 стр. 194

Листовой № 12 Тип: Уровневые Подземные сооружения 10.08.2019 ф. 25

Этаж	№ этажа	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.:	в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.		
			общая	общая	общая	общая	общая		
23	1	офис	132,1	132,1				3,68	
2	коридор	15,8		15,8					
3	пом. техническое	2,8		2,8					
4	пом. техническое	2,1		2,1					
5	комн. подсобной	12,2		12,2					
6	коридор	14,9		14,9					
7	пом. подсобное	1,9		1,9					
8	пом. подсобное	1,8		1,8					
9	коридор	4,2		4,2					
10	уборная	2,1		2,1					
11	уборная	2,1		2,1					
12	коридор	6,5		6,5					
13	офис	122,1		122,1					
14	комн. подсобной	9,2		9,2					
Итого по листовой			328,8	254,2	74,6				
---Итого помещений всего в т.ч. Уровневые			328,8	254,2	74,6				
Итого по этажу 23			328,8	254,2	74,6				
---Итого помещений всего в т.ч. Уровневые			328,8	254,2	74,6				

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Барановский, 34
стр. 185

Помещение II II Тип: Усредненное
Положение: Общедоступное 10.08.2008 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и назначения	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по назначению (по коэф.)			Итого кв. м
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
24	1	офис	131,7	131,7					370
2	коридор	16,1		16,1					
3	тех.подпольное	2,5		2,5					
4	тех.подпольное	2,1		2,1					
5	зона лифтовой	11,6		11,6					
6	коридор	14,8		14,8					
7	тех.подпольное	1,8		1,8					
8	тех.подпольное	1,9		1,9					
9	коридор	4,1		4,1					
10	уборная	2,2		2,2					
11	уборная	2,2		2,2					
12	коридор	5,4		5,4					
13	офис	122,1	122,1						
14	зона лифтовой	9,4		9,4					
Итого по помещению			324,5	324,5	74,4				
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			324,5	251,9	74,4				
Итого по этажу 24			324,5	251,9	74,4				
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			324,5	251,9	74,4				

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Иван Барановский, 34
стр. 186

Помещение II II Тип: Усредненное
Положение: Общедоступное 10.08.2008 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и назначения	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по назначению (по коэф.)			Итого кв. м
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
25	1	офис	131,7	131,7					367
2	коридор	16,2		16,2					
3	тех.подпольное	2,8		2,8					
4	тех.подпольное	2,2		2,2					
5	зона лифтовой	11,3		11,3					
6	коридор	14,5		14,5					
7	тех.подпольное	1,9		1,9					
8	тех.подпольное	1,8		1,8					
9	коридор	4,1		4,1					
10	уборная	2,2		2,2					
11	уборная	2,2		2,2					
12	коридор	5,2		5,2					
13	офис	123,3	123,3						
14	зона лифтовой	9,2		9,2					
Итого по помещению			320,7	320,7	74,1				
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			320,7	250,0	74,1				
Итого по этажу 25			320,7	250,0	74,1				
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			320,7	250,0	74,1				

По адресу: ул. Иван Барановский, 34
стр. 187

Помещение II II Тип: Усредненное
Положение: Общедоступное 10.08.2008 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и назначения	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по назначению (по коэф.)			Итого кв. м
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
26	1	офис	131,7	131,7					378
2	коридор	16,4		16,4					
3	тех.подпольное	2,6		2,6					
4	тех.подпольное	2,0		2,0					
5	зона лифтовой	12,4		12,4					
6	коридор	14,8		14,8					
7	тех.подпольное	1,9		1,9					
8	тех.подпольное	1,8		1,8					
9	коридор	4,2		4,2					
10	уборная	2,2		2,2					
11	уборная	2,2		2,2					
12	коридор	5,7		5,7					
13	офис	122,4	122,4						
14	зона лифтовой	9,4		9,4					
Итого по помещению			320,7	324,1	75,6				
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			320,7	254,1	75,6				
Итого по этажу 26			320,7	254,1	75,6				
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			320,7	254,1	75,6				

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Иван Барановский, 34
стр. 188

Помещение II II Тип: Усредненное
Положение: Общедоступное 10.08.2008 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и назначения	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по назначению (по коэф.)			Итого кв. м
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			общая	жилая	нежил.	жилая	нежил.	проч.	
27	1	офис	132,1	132,1					379
2	коридор	16,3		16,3					
3	тех.подпольное	2,7		2,7					
4	тех.подпольное	2,0		2,0					
5	зона лифтовой	12,1		12,1					
6	коридор	16,2		16,2					
7	тех.подпольное	1,9		1,9					
8	тех.подпольное	1,8		1,8					
9	коридор	4,2		4,2					
10	уборная	2,1		2,1					
11	уборная	2,2		2,2					
12	коридор	5,8		5,8					
13	офис	122,1	122,1						
14	зона лифтовой	9,4		9,4					
Итого по помещению			320,7	256,2	75,5				
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			320,7	254,2	75,5				
Итого по этажу 27			320,7	256,2	75,5				
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			320,7	254,2	75,5				

По адресу: ул. Мира Грязновск. 34 стр. 309
 Тип: Удобрения
 Последнее обновление 18.09.2009 ф.25

Элем. код	ИД	Характеристики элемент и позиции	Объем поставки			Плотность упаковки, кг/м³ (по коэф.)			Высота
			количество	в т.ч.		в т.ч.			
			количество	количество	количество	количество	багаж.	проч.	
01	1	пачка полимерное	124,2	124,2					309
	2	картон	40,6	40,6		прочая			
	3	картон	5,5	5,5		прочая			
	4	пач. полимерное	3,4	3,4		прочая			
	5	пач. полимерное	2,4	2,4		прочая			
	6	пач. полимерное	1,5	1,5		прочая			
	7	пач. полимерное	102,6	102,6		прочая			
	8	пач. полимерное	11,1	11,1		прочая			
	9	пачка полимерное	41,7	41,7		прочая			
	10	картон	11,5	11,5		прочая			
Итого по позиции			306,1	306,0		66,9			
---Высота поставки всего в т.ч. Удобрения			306,1	306,0		66,9			
Итого по плану 01			306,1	306,0		66,9			
---Высота поставки всего в т.ч. Удобрения			306,1	306,0		66,9			

По адресу: ул. Мира Грязновск. 34 стр. 400
 Тип: Удобрения
 Последнее обновление 18.09.2009 ф.25

Элем. код	ИД	Характеристики элемент и позиции	Объем поставки			Плотность упаковки, кг/м³ (по коэф.)			Высота
			количество	в т.ч.		в т.ч.			
			количество	количество	количество	количество	багаж.	проч.	
01	1	пачка полимерное	112,2	112,2					309
	2	картон	10,3	10,3		прочая			
	3	картон	12,4	12,4		прочая			
	4	пачка полимерное	17,5	17,5		прочая			
	5	пачка полимерное	27,4	27,4		прочая			
	6	пачка полимерное	17,5	17,5		прочая			
	7	пачка полимерное	18,2	18,2		прочая			
	8	пачка полимерное	20,9	20,9		прочая			
	9	пачка полимерное	17,3	17,3		прочая			
	10	картон	17,3	17,3		прочая			
Итого по позиции			182,1	182,1		182,1			
---Высота поставки всего в т.ч. Удобрения			182,1	182,1		182,1			
Итого по плану 01			182,1	182,1		182,1			
---Высота поставки всего в т.ч. Удобрения			182,1	182,1		182,1			

Центральное территориальное бюро статистического управления г. Москвы

По адресу: ул. Мира Грязновск. 34 стр. 401
 Тип: Удобрения
 Последнее обновление 18.09.2009 ф.25

Элем. код	ИД	Характеристики элемент и позиции	Объем поставки			Плотность упаковки, кг/м³ (по коэф.)			Высота
			количество	в т.ч.		в т.ч.			
			количество	количество	количество	количество	багаж.	проч.	
01	1	пачка полимерное	23,0	23,0		прочая			309
	2	пачка полимерное	11,3	11,3		прочая			
	3	пачка полимерное	12,6	12,6		прочая			
	4	пачка полимерное	17,7	17,7		прочая			
	5	пачка полимерное	17,5	17,5		прочая			
	6	пачка полимерное	19,0	19,0		прочая			
	7	пачка полимерное	18,0	18,0		прочая			
	8	пачка полимерное	20,4	20,4		прочая			
	9	пачка полимерное	17,3	17,3		прочая			
	10	пачка полимерное	17,3	17,3		прочая			
Итого по позиции			180,0	180,0		180,0			
---Высота поставки всего в т.ч. Удобрения			180,0	180,0		180,0			
Итого по плану 01			180,0	180,0		180,0			
---Высота поставки всего в т.ч. Удобрения			180,0	180,0		180,0			

По адресу: ул. Мира Грязновск. 34 стр. 402
 Тип: Удобрения
 Последнее обновление 18.09.2009 ф.25

Элем. код	ИД	Характеристики элемент и позиции	Объем поставки			Плотность упаковки, кг/м³ (по коэф.)			Высота
			количество	в т.ч.		в т.ч.			
			количество	количество	количество	количество	багаж.	проч.	
01	1	пачка полимерное	24,1	24,1		прочая			309
	2	пачка полимерное	10,0	10,0		прочая			
	3	пачка полимерное	12,6	12,6		прочая			
	4	пачка полимерное	17,3	17,3		прочая			
	5	пачка полимерное	17,5	17,5		прочая			
	6	пачка полимерное	19,4	19,4		прочая			
	7	пачка полимерное	18,1	18,1		прочая			
	8	пачка полимерное	2,0	2,0		прочая			
	9	пачка полимерное	19,1	19,1		прочая			
	10	пачка полимерное	20,8	20,8		прочая			
	11	пачка полимерное	15,8	15,8		прочая			
	12	пачка полимерное	17,3	17,3		прочая			
Итого по позиции			182,1	182,1		182,1			
---Высота поставки всего в т.ч. Удобрения			182,1	182,1		182,1			
Итого по плану 01			182,1	182,1		182,1			
---Высота поставки всего в т.ч. Удобрения			182,1	182,1		182,1			

Центральное территориальное бюро статистического управления г. Москвы

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 401

Тип: Прочие
Последнее обновление: 19.08.2009 ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристики объекта и назначения	Объем площади			Площадь полезной площади (с коэф.)			Высота
			кв.м	в т.ч. офис	иная	кв.м	в т.ч. офис	иная	
п.1	Д	клетка лестнич	15,5		15,5	процм			4,01
	Ж	клетка лестнич	11,3		11,3	процм			
	З	клетка лестнич	12,5		12,5	процм			
	В	клетка лестнич	17,5		17,5	процм			
	У	клетка лестнич	17,1		17,1	процм			
	В	клетка лестнич	17,6		17,6	процм			
	М	клетка лестнич	18,1		18,1	процм			
	Н	клетка лестнич	17,8		17,8	процм			
	О	клетка лестнич	16,9		16,9	процм			
	П	клетка лестнич	20,6		20,6	процм			
	Р	клетка лестнич	17,3		17,3	процм			
	С	клетка лестнич	17,3		17,3	процм			
	Т	клетка лестнич	16,1		16,1	процм			
Итого по этажу			217,6		217,6				
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			217,6		217,6				
Итого по этажу п.1			217,6		217,6				
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			217,6		217,6				

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 406

Тип: Прочие
Последнее обновление: 19.08.2009 ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристики объекта и назначения	Объем площади			Площадь полезной площади (с коэф.)			Высота
			кв.м	в т.ч. офис	иная	кв.м	в т.ч. офис	иная	
п	Г	клетка лестнич	16,7		16,7	процм			3,60
	Д	клетка лестнич	12,1		12,1	процм			
	И	клетка лестнич	9,4		9,4	процм			
	З	клетка лестнич	7,5		7,5	процм			
	Е	клетка лестнич	2,4		2,4	процм			
	Ж	клетка лестнич	9,2		9,2	процм			
	М	клетка лестнич	18,1		18,1	процм			
	Н	клетка лестнич	16,3		16,3	процм			
	О	клетка лестнич	20,7		20,7	процм			
	С	клетка лестнич	17,4		17,4	процм			
	Ф	клетка лестнич	19,1		19,1	процм			
	Ц	клетка лестнич	3,8		3,8	процм			
	ш	шабду	1,1		1,1	процм			
	я	клетка лестнич	3,3		3,3	процм			
	ы	шабду	2,9		2,9	процм			
	эд	шабду	1,7		1,7	процм			
Итого по этажу			173,8		173,8				
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			173,8		173,8				
Итого по этажу п			173,8		173,8				
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			173,8		173,8				

Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 405

Тип: Прочие
Последнее обновление: 19.08.2009 ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики объекта и назначения	Объем площади			Площадь полезной площади (с коэф.)			Высота
			кв.м	в т.ч. офис	иная	кв.м	в т.ч. офис	иная	
п	А	клетка лестнич	11,2		11,2	процм			2,01
	В	клетка лестнич	19,4		19,4	процм			
	Г	клетка лестнич	30,2		30,2	процм			
	Г	клетка лестнич	3,2		3,2	процм			
	Гв	клетка лестнич	2,1		2,1	процм			
	Г	шабду	0,0		0,0	процм			
	Д	клетка лестнич	15,3		15,3	процм			
	Ж	клетка лестнич	10,4		10,4	процм			
	З	клетка лестнич	2,9		2,9	процм			
	И	шабду	3,1		3,1	процм			
	И	клетка лестнич	17,0		17,0	процм			
	И	клетка лестнич	18,6		18,6	процм			
	И	клетка лестнич	22,1		22,1	процм			
	Н	клетка лестнич	20,0		20,0	процм			
	Н	клетка лестнич	18,1		18,1	процм			
	Н	клетка лестнич	20,9		20,9	процм			
	Р	клетка лестнич	5,0		5,0	процм			
	С	клетка лестнич	17,3		17,3	процм			
	Т	клетка лестнич	16,9		16,9	процм			
	Ф	клетка лестнич	19,3		19,3	процм			
	Ц	клетка лестнич	20,3		20,3	процм			
	Д	клетка лестнич	14,5		14,5	процм			
Итого по этажу			300,2		300,2				
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			300,2		300,2				
Итого по этажу п			300,2		300,2				
---Площадь полезная всего в т.ч. Прочие			300,2		300,2				

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 406

Тип: Ирокошиясов
Последнее обновление: 19.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики объекта и назначения	Объем площади			Площадь полезной площади (с коэф.)			Высота
			кв.м	в т.ч. офис	иная	кв.м	в т.ч. офис	иная	
п	А	клетка лестнич	17,4		17,4	процм			3,06
	В	клетка лестнич	22,5		22,5	процм			
	В	клетка лестнич	17,3		17,3	процм			
	Г	клетка лестнич	20,2		20,2	процм			
	Д	клетка лестнич	13,0		13,0	процм			
	Д	клетка лестнич	11,9		11,9	процм			
	Н	клетка лестнич	2,4		2,4	процм			
	Н	клетка лестнич	3,3		3,3	процм			
	Н	клетка лестнич	7,4		7,4	процм			
	Н	клетка лестнич	7,3		7,3	процм			
	Н	клетка лестнич	2,3		2,3	процм			
	Н	клетка лестнич	2,5		2,5	процм			
	П	клетка лестнич	8,1		8,1	процм			
	Р	клетка лестнич	20,6		20,6	процм			
	Р	клетка лестнич	16,9		16,9	процм			
	Р	клетка лестнич	16,8		16,8	процм			
Итого по этажу			201,5		201,5				
---Площадь полезная всего в т.ч. Ирокошиясов			201,5		201,5				
Итого по этажу п			201,5		201,5				
---Площадь полезная всего в т.ч. Ирокошиясов			201,5		201,5				

Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации города Москвы

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 407
 Вид: Ущербное
 Подпись: 18.09.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.1			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	офисы	склады	проч.	
3	A	квартира-лофт	22,1			22,1			300
	B	квартира-лофт	17,4			17,4			
	H	квартира-лофт	17,7			17,7			
	Г	квартира-лофт	20,3			20,3			
	Д	квартира-лофт	22,0			22,0			
	И	квартира-лофт	20,0			20,0			
	Н	квартира-лофт	33,4			33,4			
	О	квартира-лофт	22,2			22,2			
Итого по этажу 3			196,1			196,1			
---Площадь помещений всего в т.ч. Ущербное			196,1			196,1			
Итого по этажу 2			196,1			196,1			
---Площадь помещений всего в т.ч. Ущербное			196,1			196,1			

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 408
 Вид: Ущербное
 Подпись: 18.09.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.1			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	офисы	склады	проч.	
4	A	квартира-лофт	17,7			17,7			300
	B	квартира-лофт	22,4			22,4			
	B	квартира-лофт	17,4			17,4			
	Г	квартира-лофт	20,3			20,3			
	Д	квартира-лофт	21,9			21,9			
	H	квартира-лофт	24,2			24,2			
	И	квартира-лофт	18,9			18,9			
	К	квартира-лофт	20,1			20,1			
	Л	квартира-лофт	18,7			18,7			
	Э	квартира-лофт	18,8			18,8			
Итого по этажу 4			195,3			195,3			
---Площадь помещений всего в т.ч. Ущербное			195,3			195,3			
Итого по этажу 6			196,1			196,1			
---Площадь помещений всего в т.ч. Ущербное			196,1			196,1			

Центральное государственное бюро технической инвентаризации г. Москвы

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 409
 Вид: Ущербное
 Подпись: 18.09.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.1			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	офисы	склады	проч.	
5	A	квартира-лофт	17,5			17,5			300
	B	квартира-лофт	22,8			22,8			
	H	квартира-лофт	17,7			17,7			
	Г	квартира-лофт	21,1			21,1			
	Д	квартира-лофт	21,0			21,0			
	И	квартира-лофт	21,3			21,3			
	Н	квартира-лофт	23,7			23,7			
	О	квартира-лофт	20,1			20,1			
Итого по этажу 5			179,7			179,7			
---Площадь помещений всего в т.ч. Ущербное			179,7			179,7			
Итого по этажу 2			179,7			179,7			
---Площадь помещений всего в т.ч. Ущербное			179,7			179,7			

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 410
 Вид: Ущербное
 Подпись: 18.09.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых по коэф.1			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	офисы	склады	проч.	
6	A	квартира-лофт	17,5			17,5			300
	B	квартира-лофт	22,2			22,2			
	Г	квартира-лофт	17,7			17,7			
	Д	квартира-лофт	20,3			20,3			
	Е	квартира-лофт	21,1			21,1			
	H	квартира-лофт	21,1			21,1			
	И	квартира-лофт	19,7			19,7			
	К	квартира-лофт	20,0			20,0			
	Л	квартира-лофт	19,3			19,3			
	Э	квартира-лофт	19,3			19,3			
Итого по этажу 6			180,4			180,4			
---Площадь помещений всего в т.ч. Ущербное			180,4			180,4			
Итого по этажу 6			180,4			180,4			
---Площадь помещений всего в т.ч. Ущербное			180,4			180,4			

Центральное государственное бюро технической инвентаризации г. Москвы

По адресу: ул. Мира Парашной, 34 стр. 411

Тип: Усредненное
Последнее обновление: 18.04.2009 ф.25

Этаж	№ этаж.	Характеристики этажа и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в коэф.1			Всего кв. м
			всего	основ.	балкон.	основ.	балкон.	проч.	
7	A	квартира-студия	17,5			17,5			362
	B	квартира-студия	20,4			20,4			
	В	квартира-студия	17,6			17,6			
	Г	квартира-студия	16,3			16,3			
	Д	квартира-студия	21,9			21,9			
	Е	квартира-студия	21,3			21,3			
	Ж	квартира-студия	15,9			15,9			
	З	квартира-студия	20,0			20,0			
	И	квартира-студия	18,9			18,9			
Итого по этажу 7			179,9			179,9			
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			179,9			179,9			
Итого по этажу 7			179,9			179,9			
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			179,9			179,9			

Центральное кадастровое бюро
федеральной инспекции
по регистрации недвижимости
г. Москва

По адресу: ул. Мира Парашной, 34 стр. 412

Тип: Усредненное
Последнее обновление: 18.04.2009 ф.25

Этаж	№ этаж.	Характеристики этажа и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в коэф.1			Всего кв. м
			всего	основ.	балкон.	основ.	балкон.	проч.	
8	A	квартира-студия	17,5			17,5			360
	B	квартира-студия	18,7			18,7			
	В	квартира-студия	17,6			17,6			
	Г	квартира-студия	18,7			18,7			
	Д	квартира-студия	17,5			17,5			
	Е	квартира-студия	18,8			18,8			
	Ж	квартира-студия	20,2			20,2			
	З	квартира-студия	18,6			18,6			
Итого по этажу 8			149,1			149,1			
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			149,1			149,1			
Итого по этажу 8			149,1			149,1			
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			149,1			149,1			

По адресу: ул. Мира Парашной, 34 стр. 413

Тип: Усредненное
Последнее обновление: 18.04.2009 ф.25

Этаж	№ этаж.	Характеристики этажа и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в коэф.1			Всего кв. м
			всего	основ.	балкон.	основ.	балкон.	проч.	
9	A	квартира-студия	17,5			17,5			360
	B	квартира-студия	18,2			18,2			
	В	квартира-студия	17,6			17,6			
	Г	квартира-студия	18,7			18,7			
	Д	квартира-студия	21,8			21,8			
	Е	квартира-студия	20,8			20,8			
	Ж	квартира-студия	20,0			20,0			
	З	квартира-студия	19,1			19,1			
Итого по этажу 9			154,3			154,3			
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			154,3			154,3			
Итого по этажу 9			154,3			154,3			
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			154,3			154,3			

Центральное кадастровое бюро
федеральной инспекции
по регистрации недвижимости
г. Москва

По адресу: ул. Мира Парашной, 34 стр. 414

Тип: Усредненное
Последнее обновление: 18.04.2009 ф.25

Этаж	№ этаж.	Характеристики этажа и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в коэф.1			Всего кв. м
			всего	основ.	балкон.	основ.	балкон.	проч.	
10	A	квартира-студия	19,0			19,0			367
	B	квартира-студия	21,3			21,3			
	В	квартира-студия	20,1			20,1			
	Г	квартира-студия	21,4			21,4			
	Д	квартира-студия	19,0			19,0			
Итого по этажу 10			101,0			101,0			
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			101,0			101,0			
Итого по этажу 10			101,0			101,0			
---Итого помещений всего в т.ч. Усредненное			101,0			101,0			

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Ник. Пиримовой, 34 стр. 416
 Тип: Украинское
 Последнее обновление: 18.08.2009 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 1			Высота
			всего	в т.ч. офис	иные	офис	иные	проч.	
11	В	комн. лестнич.	16,5			16,5	уров.		364
	В	комн. лестнич.	21,7			21,7	уров.		
	В	комн. лестнич.	10,9			10,9	уров.		
	Х	комн. лестнич.	10,5			10,5	прочая		
Итого по этажу			70,4			70,4			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			70,4			70,4			
Прочие			48,5			48,5			
Прочие			10,5			10,5			
Итого по этажу 11			70,4			70,4			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			70,4			70,4			
Прочие			48,5			48,5			
Прочие			10,5			10,5			

По адресу: ул. Ник. Пиримовой, 34 стр. 416
 Тип: Украинское
 Последнее обновление: 18.08.2009 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 1			Высота
			всего	в т.ч. офис	иные	офис	иные	проч.	
12	В	комн. лестнич.	21,8			21,8	уров.		367
	В	комн. лестнич.	13,8			13,8	уров.		
Итого по этажу			41,6			41,6			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			41,6			41,6			
Прочие			41,6			41,6			
Прочие			41,6			41,6			
Итого по этажу 12			41,6			41,6			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			41,6			41,6			
Прочие			41,6			41,6			
Прочие			41,6			41,6			

Исправление
 подконтрольному Бюро
 технической документации
 города Москвы

По адресу: ул. Ник. Пиримовой, 34 стр. 417
 Тип: Украинское
 Последнее обновление: 18.08.2009 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 1			Высота
			всего	в т.ч. офис	иные	офис	иные	проч.	
13	В	комн. лестнич.	21,8			21,8	уров.		367
	В	комн. лестнич.	19,7			19,7	уров.		
Итого по этажу			41,5			41,5			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			41,5			41,5			
Прочие			41,5			41,5			
Прочие			41,5			41,5			
Итого по этажу 13			41,5			41,5			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			41,5			41,5			
Прочие			41,5			41,5			
Прочие			41,5			41,5			

По адресу: ул. Ник. Пиримовой, 34 стр. 418
 Тип: Украинское
 Последнее обновление: 18.08.2009 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 1			Высота
			всего	в т.ч. офис	иные	офис	иные	проч.	
14	В	комн. лестнич.	21,8			21,8	уров.		365
	В	комн. лестнич.	13,9			13,9	уров.		
Итого по этажу			40,9			40,9			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			40,9			40,9			
Прочие			40,9			40,9			
Прочие			40,9			40,9			
Итого по этажу 14			40,9			40,9			
---Итого помещений всего в т.ч. Украинское			40,9			40,9			
Прочие			40,9			40,9			
Прочие			40,9			40,9			

Исправление
 подконтрольному Бюро
 технической документации
 города Москвы

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мира Парковой, 34 стр. 419

Тип: Урбанистическое
Поселение образовано 18.08.2008 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.			Назначение
			всего	основ.	дополн.	в т.ч.:	подв.	балк.	
16	М	квартира левая	26,9		26,9	устройство			ЖТ
			18,4		18,4		устройство		
Итого по этажу 16			42,3		42,3				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,3		42,3				
Итого по этажу 15			42,9		42,9				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,9		42,9				

По адресу: ул. Мира Парковой, 34 стр. 420

Тип: Урбанистическое
Поселение образовано 18.08.2008 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.			Назначение
			всего	основ.	дополн.	в т.ч.:	подв.	балк.	
16	М	квартира левая	20,3		20,3	устройство			ЖТ
			18,4		18,4		устройство		
Итого по этажу 16			42,9		42,9				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,9		42,9				
Итого по этажу 15			42,9		42,9				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,9		42,9				

Центральное департаментское бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мира Парковой, 34 стр. 421

Тип: Урбанистическое
Поселение образовано 18.08.2008 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.			Назначение
			всего	основ.	дополн.	в т.ч.:	подв.	балк.	
17	М	квартира левая	24,4		24,4	устройство			ЖТ
			18,3		18,3		устройство		
Итого по этажу 17			42,7		42,7				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,7		42,7				
Итого по этажу 17			42,7		42,7				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			42,7		42,7				

По адресу: ул. Мира Парковой, 34 стр. 422

Тип: Урбанистическое
Поселение образовано 18.08.2008 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.			Назначение
			всего	основ.	дополн.	в т.ч.:	подв.	балк.	
18	М	квартира левая	20,0		20,0	устройство			ЖТ
			18,4		18,4		устройство		
Итого по этажу 18			38,0		38,0				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			38,0		38,0				
Итого по этажу 18			38,0		38,0				
---Площадь помещений всего в т.ч. Урбанистическое			38,0		38,0				

Центральное департаментское бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мухоморова, 34
стр. 423

Тип: Украинские
Последнее обновление: 13.08.2009
Ф.25

Этаж	№ кв.	Административный кабинет и помещения	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 1			Высота помещений, м
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	в т.ч.:	проч.	
19	И	квартира	20,4		20,4	уровн.		3,30	
	И	квартира	20,4		20,4	уровн.			
Итого по этажу 19			40,8		40,8				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			40,8		40,8				
Итого по этажу 20			40,8		40,8				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			40,8		40,8				

По адресу: ул. Мухоморова, 34
стр. 424

Тип: Украинские
Последнее обновление: 13.08.2009
Ф.25

Этаж	№ кв.	Административный кабинет и помещения	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 2			Высота помещений, м
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	в т.ч.:	проч.	
20	И	квартира	20,4		20,4	уровн.		3,67	
	И	квартира	20,4		20,4	уровн.			
Итого по этажу 20			40,8		40,8				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			40,8		40,8				
Итого по этажу 21			40,8		40,8				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			40,8		40,8				

Центральное административное бюро технической инвентаризации города Киева

По адресу: ул. Мухоморова, 34
стр. 425

Тип: Украинские
Последнее обновление: 13.08.2009
Ф.25

Этаж	№ кв.	Административный кабинет и помещения	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 1			Высота помещений, м
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.:	в т.ч.:	проч.	
21	И	квартира	20,3		20,3	уровн.		3,60	
	И	квартира	20,4		20,4	уровн.			
	И	квартира	20,3		20,3	уровн.			
Итого по этажу 21			61,0		61,0				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			61,0		61,0				
Итого по этажу 22			61,0		61,0				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			61,0		61,0				

По адресу: ул. Мухоморова, 34
стр. 426

Тип: Украинские
Последнее обновление: 13.08.2009
Ф.25

Этаж	№ кв.	Административный кабинет и помещения	Общая площадь			Площадь помещений по коэф. 2			Высота помещений, м
			всего	основ.	в т.ч.:	в т.ч.:	проч.		
22	И	квартира	18,4		18,4	уровн.		3,67	
	И	квартира	18,5		18,5	уровн.			
Итого по этажу 22			37,3		37,3				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			37,3		37,3				
Итого по этажу 23			37,3		37,3				
---Новые помещения всего в т.ч. Украинские			37,3		37,3				

Центральное административное бюро технической инвентаризации города Киева

по адресу: ул. Митя Прямиковой, 34 стр. 417

Тип: Украинские
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики: ковров и плиточный	Общая площадь				Площадь помещений: (с коэф.)	Высота	
			в т.ч.						
			полит.	основ.	балкон.	проч.			
23	И	клетка лестнич	18,7				18,7	уровн.	360
	И	клетка лестнич	18,8				18,8	уровн.	
Итого по этажу 23			37,5				37,5		
---Итого помещений всего в т.ч. Украинские			37,5				37,5		
Итого по этажу 33			37,5				37,5		
---Итого помещений всего в т.ч. Украинские			37,5				37,5		

по адресу: ул. Митя Прямиковой, 34 стр. 428

Тип: Украинские
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики: ковров и плиточный	Общая площадь				Площадь помещений: (с коэф.)	Высота	
			в т.ч.						
			полит.	основ.	балкон.	проч.			
24	И	клетка лестнич	18,2				18,2	уровн.	372
	И	клетка лестнич	18,8				18,8	уровн.	
Итого по этажу 24			37,0				37,0		
---Итого помещений всего в т.ч. Украинские			37,0				37,0		
Итого по этажу 24			37,0				37,0		
---Итого помещений всего в т.ч. Украинские			37,0				37,0		

Центральное
редакционное бюро
технической информации
г. Киев

по адресу: ул. Митя Прямиковой, 34 стр. 429

Тип: Украинские
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики: ковров и плиточный	Общая площадь				Площадь помещений: (с коэф.)	Высота	
			в т.ч.						
			полит.	основ.	балкон.	проч.			
25	И	клетка лестнич	18,4				18,4	уровн.	367
	И	клетка лестнич	18,0				18,0	уровн.	
Итого по этажу 25			37,4				37,4		
---Итого помещений всего в т.ч. Украинские			37,4				37,4		
Итого по этажу 25			37,4				37,4		
---Итого помещений всего в т.ч. Украинские			37,4				37,4		

по адресу: ул. Митя Прямиковой, 34 стр. 430

Тип: Украинские
Последнее обновление: 18.08.2009 ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристики: ковров и плиточный	Общая площадь				Площадь помещений: (с коэф.)	Высота	
			в т.ч.						
			полит.	основ.	балкон.	проч.			
26	И	клетка лестнич	18,4				18,4	уровн.	378
	И	клетка лестнич	18,7				18,7	уровн.	
Итого по этажу 26			37,1				37,1		
---Итого помещений всего в т.ч. Украинские			37,1				37,1		
Итого по этажу 26			37,1				37,1		
---Итого помещений всего в т.ч. Украинские			37,1				37,1		

Центральное
редакционное бюро
технической информации
г. Киев

По адресу: ул. Ник. Перемышл., 34 стр. 431
 Тип: Урбанистические
 Последние обследования 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. прочие	всего	офисы	прочие	
27	И	клетка лестниц	28,0	28,0		Урбанист.		37,0	
	И	клетка лестниц	19,0	19,0		Урбанист.			
Итого по помещению			47,0	47,0					
---Норматив поминимого всего в т.ч. Урбанистические			47,0	47,0					
Итого по этажу 27			47,0	47,0					
---Норматив поминимого всего в т.ч. Урбанистические			47,0	47,0					

По адресу: ул. Ник. Перемышл., 34 стр. 432
 Тип: Прочие
 Последние обследования 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. прочие	всего	офисы	прочие	
28	И	клетка лестниц	20,5	20,5		Прочие		34,4	
	И	клетка лестниц	18,7	18,7		Прочие			
Итого по помещению			39,2	39,2					
---Норматив поминимого всего в т.ч. Прочие			39,2	39,2					
Итого по этажу 28			39,2	39,2					
---Норматив поминимого всего в т.ч. Прочие			39,2	39,2					

Центральный федеральный банк Российской Федерации г. Москва

По адресу: ул. Ник. Перемышл., 34 стр. 433
 Тип помещений: Нежилые в общежитии

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. прочие	всего	офисы	прочие	
II	III(а)	габбур	46,1					281	
Последнее обследование 15.08.2009									
Итого по зданию			120022,2			17983,3			
---Норматив поминимого всего			120022,2			17983,3			
в т.ч. Прочие			43277,2	28242,0	4504,0				
Урбанистические			60156,9	55782,9	5367,0				
Объекты жилищного назначения			647,5	438,2	438,3				
Культпросветит.			50,4		50,4				
Прочие			17040,1	13438,1	1662,0				
В/коммунал. экон.			979,8	879,8					
Прочие того:									
По помещению, не входящему в общежитии здания			46,1						
в том числе:									
по площади			46,1						

Лист зарегистрирован в Едином реестре зданий и сооружений г. Москва 30.06.2009г. № 1021981.

Выставлен на 433 странице 30.12.2008 г.
 Инженер  Нудин Г.Г.
 № 10 00304

Центральный федеральный банк Российской Федерации г. Москва

Проинформировано, проинформировано и
определено печатью 2.11.2009
Иванов Г.А.

**Центральное УПД
ЭКСПЛИКАЦИЯ**

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 1

Помещение № 1 в Д/п. Гарин
Подписание: 18.08.2009 ф. 28

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	
п. 4	1	гарин	1549,2		1549,2			3,00	
2		лифт	3,3		3,3				
3		лифт	3,5		3,5				
4		ком. подсобное	8,6		8,6				
5		лифт	3,9		3,9				
6		лифт	3,7		3,7				
7		ком. лифтовой	3,9	3,9					
8		ком. подсобное	5,0		5,0				
9		ком. подсобное	5,1		5,1				
10		ком. лифтовой	3,9		3,9				
11		лифт	2,5		2,5				
12		лифт	2,5		2,5				
13		ком. техническое	20,5		20,5				
14		гарин	1333,4		1333,4				
15		лифт	5,4		5,4				
16		ком. техническое	3,9	3,9					
17		лифт	3,9		3,9				
17а		лифт	2,9		2,9				
18		лифт	5,4		5,4				
19		лифт	2,5		2,5				
20		гарин	1828,2		1828,2				
21		ком. техническое	27,1		27,1				
22		лифт	3,3		3,3				
23		ком. лифтовой	6,0		6,0				
24		лифт	2,9		2,9				
25		лифт	4,9		4,9				
26		ком. подсобное	4,3		4,3				
27		ком. техническое	384,4	384,4					
28		коридор	131,3		131,3				
29		лифт	2,3		2,3				
30		лифт	1,4		1,4				
31		ком. техническое	138,0		138,0				
32		ком. подсобное	4,1		4,1				
33		ком. техническое	4,7		4,7				
34		ком. техническое	4,6		4,6				
35		ком. техническое	4,7		4,7				
36		лифт	4,6		4,6				
37		ком. подсобное	5,0		5,0				
38		лифт	2,8		2,8				
39		уборная	2,9		2,9				
40		уборная	1,5		1,5				
41		уборная	2,9		2,9				
42		лифт	4,8		4,8				

Самостоятельно подготовленные данные не являются объектом оценки

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 2

Помещение № 2 (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	
43		ком. лифтовой	6,0		6,0				
44		лифт	4,6		4,6				
45		ком. техническое	5,3		5,3				
46		ком. техническое	4,1		4,1				
47		ком. техническое	4,7		4,7				
48		лифт	6,3		6,3				
49		коридор	12,3		12,3				
50		ком. техническое	3,2		3,2				
51		ком. техническое	2,9		2,9				
52		ком. техническое	223,9		223,9				
53		ком. техническое	30,8		30,8				
54		магистрера	68,1		68,1				
55		магистрера	12,3		12,3				
56		магистрера	76,0		76,0				
57		лифт	42,4		42,4				
58		ком. техническое	33,4		33,4				
59		лифт	3,4		3,4				
60		лифт	344,4		344,4				
61		лифт	3,5		3,5				
62		лифт	11,2		11,2				
63		лифт	4,5		4,5				
64		лифт	4,5		4,5				
65		ком. техническое	70,4		70,4				
66		лифт	2,2		2,2				
67		лифт	469,0		469,0				
68		лифт	8,1		8,1				
Итого (с учетом помещений)			6961,5		6961,5				
--- Помещения помещений в т.ч. Гарин			6961,5		6961,5				
Прочие			3488,3		3488,3				

Помещение № 2 в/п в Д/п. Гарин
Подписание: 18.12.2009 ф. 28

Этаж	№ комн.	Характеристики помещений и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	в т.ч. полезная	
п. 4	69	неизвестно	17,9		17,9			3,00	
Итого (с учетом помещений)			17,9		17,9				
--- Помещения помещений в т.ч. Гарин			17,9		17,9				



02 10 09 0158422

По адресу: ул. Мясной Борок, 34 стр. 27
 Помещение № 1 м/п № 842 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	142	мужской	14,4	14,4	гардер.		300
Итого по помещению			14,4	14,4			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			14,4	14,4			

Помещение № 1 м/п № 842 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	143	мужской	12,7	12,7	гардер.		300
Итого по помещению			12,7	12,7			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			12,7	12,7			

Помещение № 1 м/п № 843 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	144	мужской	14,3	14,3	гардер.		300
Итого по помещению			14,3	14,3			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			14,3	14,3			

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мясной Борок, 34 стр. 28
 Помещение № 1 м/п № 844 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	145	мужской	15,7	15,7	гардер.		300
Итого по помещению			15,7	15,7			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			15,7	15,7			

Помещение № 1 м/п № 845 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	146	мужской	15,8	15,8	гардер.		300
Итого по помещению			15,8	15,8			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			15,8	15,8			

Помещение № 1 м/п № 846 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	147	мужской	17,2	17,2	гардер.		300
Итого по помещению			17,2	17,2			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			17,2	17,2			

По адресу: ул. Мясной Борок, 34 стр. 29
 Помещение № 1 м/п № 847 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	148	мужской	15,8	15,8	гардер.		300
Итого по помещению			15,8	15,8			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			15,8	15,8			

Помещение № 1 м/п № 848 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	149	мужской	14,4	14,4	гардер.		300
Итого по помещению			14,4	14,4			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			14,4	14,4			

Помещение № 1 м/п № 849 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	150	мужской	14,8	14,8	гардер.		300
Итого по помещению			14,8	14,8			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			14,8	14,8			

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мясной Борок, 34 стр. 30
 Помещение № 1 м/п № 850 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	151	мужской	17,1	17,1	гардер.		300
Итого по помещению			17,1	17,1			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			17,1	17,1			

Помещение № 1 м/п № 851 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	152	мужской	17,1	17,1	гардер.		300
Итого по помещению			17,1	17,1			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			17,1	17,1			

Помещение № 1 м/п № 852 Тип: Гардероб
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	экспл.	проч.		
п 4	153	мужской	15,1	15,1	гардер.		300
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			15,1	15,1			

По адресу: ул. Мина Правдивой, 34

стр. 31

Земельный участок № 003 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	154	неизвестно	17,1	17,1					300
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			17,1	17,1					

Земельный участок № 004 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	155	неизвестно	17,1	17,1					300
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			17,1	17,1					

Земельный участок № 005 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.27

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	156	неизвестно	15,1	15,1					300
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			15,1	15,1					

По адресу: ул. Мина Правдивой, 34

стр. 32

Земельный участок № 006 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	157	неизвестно	19,9	19,9					300
Итого по помещению			19,9	19,9					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			19,9	19,9					

Земельный участок № 007 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.29

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	158	неизвестно	25,5	25,5					300
Итого по помещению			25,5	25,5					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			25,5	25,5					

Земельный участок № 008 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.30

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	159	неизвестно	24,9	24,9					300
Итого по помещению			24,9	24,9					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			24,9	24,9					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мина Правдивой, 34

стр. 33

Земельный участок № 009 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.35

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	160	неизвестно	25,1	25,1					300
Итого по помещению			25,1	25,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			25,1	25,1					

Земельный участок № 010 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.36

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	161	неизвестно	25,1	25,1					300
Итого по помещению			25,1	25,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			25,1	25,1					

Земельный участок № 011 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.37

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	162	неизвестно	19,0	19,0					300
Итого по помещению			19,0	19,0					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			19,0	19,0					

По адресу: ул. Мина Правдивой, 34

стр. 34

Земельный участок № 012 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.38

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	163	неизвестно	15,1	15,1					300
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			15,1	15,1					

Земельный участок № 013 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.39

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	164	неизвестно	16,6	16,6					300
Итого по помещению			16,6	16,6					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			16,6	16,6					

Земельный участок № 014 З/п/Т: Гараж
Последнее обследование 15.12.2009 ф.40

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь						Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лестн.	балк.	проч.	
п 4	165	неизвестно	16,4	16,4					300
Итого по помещению			16,4	16,4					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гараж			16,4	16,4					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Иван Парашиней, 34 стр. 18
 Плановый № I м/ч № 477 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	178	нормальности	15,1	15,1			газоп.	300
Итого по плану			15,1	15,1				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			15,1	15,1				

Плановый № I м/ч № 478 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	179	нормальности	17,1	17,1			газоп.	300
Итого по плану			17,1	17,1				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			17,1	17,1				

Плановый № I м/ч № 479 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	180	нормальности	21,3	21,3			газоп.	300
Итого по плану			21,3	21,3				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			21,3	21,3				

Центральное предприятие береговой инспекции города Москвы

По адресу: ул. Иван Парашиней, 34 стр. 42
 Плановый № I м/ч № 480 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	181	нормальности	15,3	15,3			газоп.	300
Итого по плану			15,3	15,3				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			15,3	15,3				

Плановый № I м/ч № 481 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	182	нормальности	15,3	15,3			газоп.	300
Итого по плану			15,3	15,3				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			15,3	15,3				

Плановый № I м/ч № 482 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	183	нормальности	16,9	16,9			газоп.	300
Итого по плану			16,9	16,9				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			16,9	16,9				

По адресу: ул. Иван Парашиней, 34 стр. 41
 Плановый № I м/ч № 483 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	184	нормальности	18,0	18,0			газоп.	300
Итого по плану			18,0	18,0				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			18,0	18,0				

Плановый № I м/ч № 484 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	185	нормальности	18,3	18,3			газоп.	300
Итого по плану			18,3	18,3				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			18,3	18,3				

Плановый № I м/ч № 485 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	186	нормальности	20,0	20,0			газоп.	300
Итого по плану			20,0	20,0				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			20,0	20,0				

Центральное предприятие береговой инспекции города Москвы

По адресу: ул. Иван Парашиней, 34 стр. 42
 Плановый № I м/ч № 486 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	187	нормальности	14,6	14,6			газоп.	300
Итого по плану			14,6	14,6				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			14,6	14,6				

Плановый № I м/ч № 487 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	188	нормальности	18,8	18,8			газоп.	300
Итого по плану			18,8	18,8				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			18,8	18,8				

Плановый № I м/ч № 488 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика газового и газового	Объем газа				Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	и др.	балк.	проч.
п 4	189	нормальности	17,6	17,6			газоп.	300
Итого по плану			17,6	17,6				
---Новые помещения всего в т.ч. Газовый			17,6	17,6				

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 83

Помещение № 1 м/н № 1009 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещения	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лифт.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	лифт.		балк.	проч.	
п. 4	320	инвентариз.	12,8	12,8				3,00	
Итого по помещению			12,8	12,8					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			12,8	12,8					

Помещение № 1 м/н № 1010 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещ.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лифт.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	лифт.		балк.	проч.	
п. 4	321	инвентариз.	17,1	17,1				3,00	
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			17,1	17,1					

Помещение № 1 м/н № 1011 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещ.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лифт.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	лифт.		балк.	проч.	
п. 4	322	инвентариз.	18,8	18,8				3,00	
Итого по помещению			18,8	18,8					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			18,8	18,8					

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 84

Помещение № 1 м/н № 1012 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещ.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лифт.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	лифт.		балк.	проч.	
п. 4	323	инвентариз.	22,3	22,3				3,00	
Итого по помещению			22,3	22,3					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			22,3	22,3					

Помещение № 1 м/н № 1013 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещ.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лифт.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	лифт.		балк.	проч.	
п. 4	324	инвентариз.	17,0	17,0				3,00	
Итого по помещению			17,0	17,0					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			17,0	17,0					

Помещение № 1 м/н № 1014 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещ.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лифт.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	лифт.		балк.	проч.	
п. 4	325	инвентариз.	14,8	14,8				3,00	
Итого по помещению			14,8	14,8					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			14,8	14,8					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 85

Помещение № 1 м/н № 1015 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещ.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лифт.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	лифт.		балк.	проч.	
п. 4	326	инвентариз.	15,3	15,3				3,00	
Итого по помещению			15,3	15,3					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			15,3	15,3					

Помещение № 2 м/н № 1016 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещ.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лифт.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	лифт.		балк.	проч.	
п. 4	327	инвентариз.	14,9	14,9				3,00	
Итого по помещению			14,9	14,9					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			14,9	14,9					

Помещение № 1 м/н № 1017 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещ.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лифт.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	лифт.		балк.	проч.	
п. 4	328	инвентариз.	11,3	11,3				3,00	
Итого по помещению			11,3	11,3					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			11,3	11,3					

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 86

Помещение № 1 м/н № 1018 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ помещ.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. площади (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лифт.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	лифт.		балк.	проч.	
п. 4	329	инвентариз.	22,3	22,3				3,00	
Итого по помещению			22,3	22,3					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			22,3	22,3					
Итого по этажу п. 4			11262,1	10846,0	414,2				
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гардероб			9762,8	9636,7	124,1				
Прочие			1499,3	1210,1	258,2				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Нам Парваной, 34

стр. 87

Плановые И Г №/н И 524 Тип: Газовые
Последнее обследование 28.09.2009

ф. 25

Этаж	№ п/п	Характеристики ворот и планшеты	Объем планшеты				Площадь пленочной изоляции, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. дверей	в т.ч. балко.	в т.ч. прочих			
п. 7	1	газовые	1592,6		1592,6				280	
	2	теплой	3,3		3,3					
	3	теплой	3,9		3,9					
	4	пан. герметичное	4,6		4,6					
	5	теплой	4,6		4,6					
	6	теплой	3,9		3,9					
	7	пан. герметичное	5,9		5,9					
	8	пан. герметичное	5,0		5,0					
	9	пан. герметичное	5,0		5,0					
	10	пан. герметичное	3,9		3,9					
	11	теплой	1,2		1,2					
	12	теплой	1,2		1,2					
	13	уборная	8,9		8,9					
	14	уборная	8,7		8,7					
	15	теплой	5,9		5,9					
	16	газовые	1291,4		1291,4					
	17	теплой	3,3		3,3					
	18	пан. герметичное	3,4	3,4						
	19	теплой	5,4		5,4					
	20	газовые	1716,4		1716,4					
	21	теплой	2,9		2,9					
22	уборная	4,2		4,2						
23	уборная	2,3		2,3						
24	уборная	1,4		1,4						
25	уборная	1,4		1,4						
26	уборная	2,4		2,4						
27	уборная	4,4		4,4						
28	теплой	2,4		2,4						
29	пан. герметичное	9,9		9,9						
30	теплой	2,4		2,4						
31	теплой	11,2		11,2						
32	пан. герметичное	58,3		58,3						
33	теплой	2,2		2,2						
34	панель	542,7		542,7						
35	теплой	42,4		42,4						
36	панель	484,6		484,6						
37	пан. герметичное	41,4		41,4						
38	теплой	2,4		2,4						
39	теплой	3,5		3,5						
40	теплой	11,5		11,5						

Итого по плану	2896,4	2720,4	185,9		
Итого по плану в т.ч. Газовые	2906,4	2726,4	185,9		
Итого по плану в т.ч. Утепленные	579,0	597,1	176,9		
Итого по плану в т.ч. Прочие	3,9	3,9	0,0		

Дирекция государственной инспекции технического надзора

По адресу: ул. Нам Парваной, 34

стр. 88

Плановые И Г №/н И 524 Тип: Газовые
Последнее обследование 15.12.2009

ф. 25

Этаж	№ п/п	Характеристики ворот и планшеты	Объем планшеты				Площадь пленочной изоляции, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. дверей	в т.ч. балко.	в т.ч. прочих			
п. 9	208	низкоэтажное	15,1		15,1				280	
	Итого по плану	15,1	15,1							
Итого по плану в т.ч. Газовые	15,1	15,1								

Плановые И Г №/н И 525 Тип: Газовые
Последнее обследование 15.12.2009

ф. 25

Этаж	№ п/п	Характеристики ворот и планшеты	Объем планшеты				Площадь пленочной изоляции, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. дверей	в т.ч. балко.	в т.ч. прочих			
п. 9	209	низкоэтажное	15,1		15,1				280	
	Итого по плану	15,1	15,1							
Итого по плану в т.ч. Газовые	15,1	15,1								

Плановые И Г №/н И 526 Тип: Газовые
Последнее обследование 15.12.2009

ф. 25

Этаж	№ п/п	Характеристики ворот и планшеты	Объем планшеты				Площадь пленочной изоляции, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. дверей	в т.ч. балко.	в т.ч. прочих			
п. 9	210	низкоэтажное	15,1		15,1				280	
	Итого по плану	15,1	15,1							
Итого по плану в т.ч. Газовые	15,1	15,1								

По адресу: ул. Нам Парваной, 34

стр. 89

Плановые И Г №/н И 527 Тип: Газовые
Последнее обследование 15.12.2009

ф. 25

Этаж	№ п/п	Характеристики ворот и планшеты	Объем планшеты				Площадь пленочной изоляции, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. дверей	в т.ч. балко.	в т.ч. прочих			
п. 1	211	низкоэтажное	17,0		17,0				280	
	Итого по плану	17,0	17,0							
Итого по плану в т.ч. Газовые	17,0	17,0								

Плановые И Г №/н И 528 Тип: Газовые
Последнее обследование 15.12.2009

ф. 25

Этаж	№ п/п	Характеристики ворот и планшеты	Объем планшеты				Площадь пленочной изоляции, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. дверей	в т.ч. балко.	в т.ч. прочих			
п. 3	212	низкоэтажное	15,1		15,1				280	
	Итого по плану	15,1	15,1							
Итого по плану в т.ч. Газовые	15,1	15,1								

Плановые И Г №/н И 529 Тип: Газовые
Последнее обследование 15.12.2009

ф. 25

Этаж	№ п/п	Характеристики ворот и планшеты	Объем планшеты				Площадь пленочной изоляции, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. дверей	в т.ч. балко.	в т.ч. прочих			
п. 3	213	низкоэтажное	17,0		17,0				280	
	Итого по плану	17,0	17,0							
Итого по плану в т.ч. Газовые	17,0	17,0								

По адресу: ул. Нам Парваной, 34

стр. 90

Плановые И Г №/н И 530 Тип: Газовые
Последнее обследование 15.12.2009

ф. 25

Этаж	№ п/п	Характеристики ворот и планшеты	Объем планшеты				Площадь пленочной изоляции, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. дверей	в т.ч. балко.	в т.ч. прочих			
п. 2	214	низкоэтажное	17,0		17,0				280	
	Итого по плану	17,0	17,0							
Итого по плану в т.ч. Газовые	17,0	17,0								

Плановые И Г №/н И 531 Тип: Газовые
Последнее обследование 15.12.2009

ф. 25

Этаж	№ п/п	Характеристики ворот и планшеты	Объем планшеты				Площадь пленочной изоляции, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. дверей	в т.ч. балко.	в т.ч. прочих			
п. 2	215	низкоэтажное	15,1		15,1				280	
	Итого по плану	15,1	15,1							
Итого по плану в т.ч. Газовые	15,1	15,1								

Плановые И Г №/н И 532 Тип: Газовые
Последнее обследование 15.12.2009

ф. 25

Этаж	№ п/п	Характеристики ворот и планшеты	Объем планшеты				Площадь пленочной изоляции, м ² (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. окон.	в т.ч. дверей	в т.ч. балко.	в т.ч. прочих			
п. 3	216	низкоэтажное	17,0		17,0				280	
	Итого по плану	17,0	17,0							
Итого по плану в т.ч. Газовые	17,0	17,0								

Дирекция государственной инспекции технического надзора

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 123

Помещение № 2 м/н № 629 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	49	неизвестно	17,0	17,0	гараж		201
Итого по помещению			17,0	17,0			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			17,0	17,0			

Помещение № 2 м/н № 630 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	50	неизвестно	19,8	19,8	гараж		201
Итого по помещению			19,8	19,8			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			19,8	19,8			

Помещение № 2 м/н № 631 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	51	неизвестно	15,1	15,1	гараж		201
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			15,1	15,1			

Центральное индустриальное бюро инженерной планировки гаража Москва

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 124

Помещение № 2 м/н № 632 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	52	неизвестно	25,2	25,2	гараж		201
Итого по помещению			25,2	25,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			25,2	25,2			

Помещение № 2 м/н № 633 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	53	неизвестно	16,7	16,7	гараж		201
Итого по помещению			16,7	16,7			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			16,7	16,7			

Помещение № 2 м/н № 634 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	54	неизвестно	16,0	16,0	гараж		201
Итого по помещению			16,0	16,0			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			16,0	16,0			

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 125

Помещение № 2 м/н № 635 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	55	неизвестно	18,3	18,3	гараж		201
Итого по помещению			18,3	18,3			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			18,3	18,3			

Помещение № 2 м/н № 636 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	56	неизвестно	14,6	14,6	гараж		201
Итого по помещению			14,6	14,6			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			14,6	14,6			

Помещение № 2 м/н № 637 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	57	неизвестно	15,1	15,1	гараж		201
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			15,1	15,1			

Центральное индустриальное бюро инженерной планировки гаража Москва

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 126

Помещение № 2 м/н № 638 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	58	неизвестно	16,7	16,7	гараж		201
Итого по помещению			16,7	16,7			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			16,7	16,7			

Помещение № 2 м/н № 639 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	59	неизвестно	17,4	17,4	гараж		201
Итого по помещению			17,4	17,4			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			17,4	17,4			

Помещение № 2 м/н № 640 Тип: Гаржи
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			зона	в т.ч. зона	в т.ч. зона		
п. 3	60	неизвестно	15,8	15,8	гараж		201
Итого по помещению			15,8	15,8			
---Новые помещения всего в т.ч. Гаржи			15,8	15,8			

По адресу: ул. Мин Горькой, 34

стр. 127

Линейка И I м/н И 641 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	81	неизвестно	16,5	16,5					291
Итого по этажу			16,5	16,5					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			16,5	16,5					

Линейка И I м/н И 642 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	82	неизвестно	14,7	14,7					291
Итого по этажу			14,7	14,7					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			14,7	14,7					

Линейка И I м/н И 643 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	83	неизвестно	14,7	14,7					291
Итого по этажу			14,7	14,7					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			14,7	14,7					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мин Горькой, 34

стр. 128

Линейка И I м/н И 644 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	84	неизвестно	16,7	16,7					291
Итого по этажу			16,7	16,7					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			16,7	16,7					

Линейка И I м/н И 645 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	85	неизвестно	13,9	13,9					291
Итого по этажу			13,9	13,9					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

Линейка И I м/н И 646 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	86	неизвестно	20,3	20,3					291
Итого по этажу			20,3	20,3					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			20,3	20,3					

По адресу: ул. Мин Горькой, 34

стр. 129

Линейка И I м/н И 647 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	87	неизвестно	17,1	17,1					291
Итого по этажу			17,1	17,1					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			17,1	17,1					

Линейка И I м/н И 648 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	88	неизвестно	17,0	17,0					291
Итого по этажу			17,0	17,0					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			17,0	17,0					

Линейка И I м/н И 649 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	89	неизвестно	16,2	16,2					291
Итого по этажу			16,2	16,2					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			16,2	16,2					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мин Горькой, 34

стр. 130

Линейка И I м/н И 650 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	90	неизвестно	15,6	15,6					291
Итого по этажу			15,6	15,6					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			15,6	15,6					

Линейка И I м/н И 651 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	91	неизвестно	15,4	15,4					291
Итого по этажу			15,4	15,4					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			15,4	15,4					

Линейка И I м/н И 652 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ этажа	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевая	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п. 3	92	неизвестно	15,4	15,4					291
Итого по этажу			15,4	15,4					
---Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			15,4	15,4					

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мира Горьковской, 34 стр. 133
 Показание И I м/м И 413 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	83	н/д	18,2	18,2	газ.		281
Итого по этажу			18,2	18,2			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			18,2	18,2			

Показание И I м/м И 424 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	84	н/д	17,1	17,1	газ.		281
Итого по этажу			17,1	17,1			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			17,1	17,1			

Показание И I м/м И 425 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	85	н/д	21,0	21,0	газ.		281
Итого по этажу			21,0	21,0			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			21,0	21,0			

Центральное бюро инвентаризации зданий и сооружений города Москвы

По адресу: ул. Мира Горьковской, 34 стр. 134
 Показание И I м/м И 426 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	90	н/д	12,0	12,0	газ.		281
Итого по этажу			12,0	12,0			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			12,0	12,0			

Показание И I м/м И 427 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	91	н/д	11,7	11,7	газ.		281
Итого по этажу			11,7	11,7			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			11,7	11,7			

Показание И I м/м И 428 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	86	н/д	11,7	11,7	газ.		281
Итого по этажу			11,7	11,7			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			11,7	11,7			

По адресу: ул. Мира Горьковской, 34 стр. 133
 Показание И I м/м И 419 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	89	н/д	14,1	14,1	газ.		281
Итого по этажу			14,1	14,1			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			14,1	14,1			

Показание И I м/м И 420 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	100	н/д	16,7	16,7	газ.		281
Итого по этажу			16,7	16,7			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			16,7	16,7			

Показание И I м/м И 421 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	101	н/д	17,9	17,9	газ.		281
Итого по этажу			17,9	17,9			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			17,9	17,9			

Центральное бюро инвентаризации зданий и сооружений города Москвы

По адресу: ул. Мира Горьковской, 34 стр. 134
 Показание И I м/м И 422 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	102	н/д	15,8	15,8	газ.		281
Итого по этажу			15,8	15,8			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			15,8	15,8			

Показание И I м/м И 423 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	103	н/д	17,8	17,8	газ.		281
Итого по этажу			17,8	17,8			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			17,8	17,8			

Показание И I м/м И 424 Тип: Газовый Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики газового котла и газопровода	Объем газа			Площадь газовой аппаратуры, включая (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	в т.ч. газов.	в т.ч. жидк.		
п. 3	104	н/д	17,8	17,8	газ.		281
Итого по этажу			17,8	17,8			
---Итого газовая часть в т.ч. Газовый			17,8	17,8			

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 253

Помещение № 1 м/н № 713 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Помещение № 1 м/н № 714 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Помещение № 1 м/н № 715 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Центральное управление Бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 192

Помещение № 1 м/н № 716 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Помещение № 1 м/н № 717 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Помещение № 1 м/н № 718 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 163

Помещение № 1 м/н № 719 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Помещение № 1 м/н № 720 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Помещение № 1 м/н № 721 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Центральное управление Бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мира Правая, 34 стр. 194

Помещение № 1 м/н № 722 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Помещение № 1 м/н № 723 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Помещение № 1 м/н № 724 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, № комн., Характеристики, Общая площадь, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for 'Итого по помещению' and 'Новые помещения всего'.

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мин Парковой, 34 стр. 183

Помещение № 1 н/м № 749 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	189	неизвестно	18,1	18,1		гарма.	291
Итого по помещению			18,1	18,1			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			18,1	18,1			

Помещение № 1 н/м № 750 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	190	неизвестно	16,8	16,8		гарма.	291
Итого по помещению			16,8	16,8			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			16,8	16,8			

Помещение № 1 н/м № 751 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	191	неизвестно	15,8	15,8		гарма.	291
Итого по помещению			15,8	15,8			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			15,8	15,8			

Информация предоставлена Бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мин Парковой, 34 стр. 184

Помещение № 1 н/м № 752 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	192	неизвестно	15,8	15,8		гарма.	291
Итого по помещению			15,8	15,8			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			15,8	15,8			

Помещение № 1 н/м № 753 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	193	неизвестно	15,1	15,1		гарма.	291
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			15,1	15,1			

Помещение № 1 н/м № 754 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	194	неизвестно	16,4	16,4		гарма.	291
Итого по помещению			16,4	16,4			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			16,4	16,4			

По адресу: ул. Мин Парковой, 34 стр. 185

Помещение № 1 н/м № 755 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	195	неизвестно	15,8	15,8		гарма.	291
Итого по помещению			15,8	15,8			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			15,8	15,8			

Помещение № 1 н/м № 756 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	196	неизвестно	20,8	20,8		гарма.	291
Итого по помещению			20,8	20,8			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			20,8	20,8			

Помещение № 1 н/м № 757 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	197	неизвестно	14,5	14,5		гарма.	390
Итого по помещению			14,5	14,5			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			14,5	14,5			

Информация предоставлена Бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мин Парковой, 34 стр. 186

Помещение № 1 н/м № 758 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	198	неизвестно	14,1	14,1		гарма.	291
Итого по помещению			14,1	14,1			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			14,1	14,1			

Помещение № 1 н/м № 759 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	199	неизвестно	18,0	18,0		гарма.	291
Итого по помещению			18,0	18,0			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			18,0	18,0			

Помещение № 1 н/м № 760 Дзг. Гарма
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.			
			основ.	балк.	проч.		
п 3	200	неизвестно	12,5	12,5		гарма.	291
Итого по помещению			12,5	12,5			
---Начисл. площадь всего в т.ч. Гарма			12,5	12,5			

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Гурьевский, 34 стр. 147

Листовая И 1 м/м И 763 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
И 3	201	жилая	24,2		24,2			гарни	201
Итого по листовой			24,2		24,2				
---Норматив площади всего в т.ч. Гарни			24,2		24,2				

Листовая И 2 м/м И 762 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
И 3	202	жилая	18,1		18,1			гарни	202
Итого по листовой			18,1		18,1				
---Норматив площади всего в т.ч. Гарни			18,1		18,1				

Листовая И 1 м/м И 762 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
И 3	203	жилая	14,2		14,2			гарни	203
Итого по листовой			14,2		14,2				
---Норматив площади всего в т.ч. Гарни			14,2		14,2				

Индивидуальное техническое обследование помещений квартиры №343А

По адресу: ул. Иван Гурьевский, 34 стр. 148

Листовая И 1 м/м И 764 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
И 3	204	жилая	14,2		14,2			гарни	204
Итого по листовой			14,2		14,2				
---Норматив площади всего в т.ч. Гарни			14,2		14,2				

Листовая И 1 м/м И 765 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
И 3	205	жилая	14,1		14,1			гарни	205
Итого по листовой			14,1		14,1				
---Норматив площади всего в т.ч. Гарни			14,1		14,1				

Листовая И 1 м/м И 764 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
И 3	206	жилая	13,6		13,6			гарни	206
Итого по листовой			13,6		13,6				
---Норматив площади всего в т.ч. Гарни			13,6		13,6				

По адресу: ул. Иван Гурьевский, 34 стр. 149

Листовая И 1 м/м И 767 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
И 3	207	жилая	12,5		12,5			гарни	207
Итого по листовой			12,5		12,5				
---Норматив площади всего в т.ч. Гарни			12,5		12,5				

Листовая И 21 Тип: Прочие
Последнее обследование 14.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
И 1	1	пик. типовое	300,8		300,8			прочая	201
И 2	2	пик. типовое	484,7		484,7			прочая	
И 3	3	пик. типовое	138,4		138,4			прочая	
И 4	4	коридор	159,1		159,1			прочая	
И 5	5	коридор	76,0		76,0			прочая	
И 6	6	коридор	87,6		87,6			прочая	
И 7	7	лифт	2,6		2,6			прочая	
И 8	8	лифт	2,9		2,9			прочая	
И 9	9	лифт	1,5		1,5			прочая	
И 10	10	лифт	3,9		3,9			прочая	
И 11	11	лест. лестнич.	5,8		5,8			прочая	
И 12	12	пик. типовое	4,6		4,6			прочая	
И 13	13	коридор	6,4		6,4			прочая	
И 14	14	пик. типовое	5,2		5,2			прочая	
И 15	15	пик. типовое	4,2		4,2			прочая	
И 16	16	коридор	17,4		17,4			прочая	
И 17	17	пик. типовое	4,7		4,7			прочая	
И 18	18	пик. типовое	4,7		4,7			прочая	
И 19	19	пик. типовое	4,6		4,6			прочая	
И 20	20	пик. типовое	3,2		3,2			прочая	
И 21	21	пик. типовое	2,9		2,9			прочая	
И 22	22	лифт	2,2		2,2			прочая	
И 23	23	лифт	1,3		1,3			прочая	
И 24	24	лифт	3,3		3,3			прочая	
И 25	25	пик. типовое	4,6		4,6			прочая	
Итого по листовой			1312,2		1108,4			206,8	
---Норматив площади всего в т.ч. Прочие			1312,2		1108,4			206,8	

Индивидуальное техническое обследование помещений помещений квартиры №343А

По адресу: ул. Иван Гурьевский, 34 стр. 178

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	всего	в т.ч. осевл.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.
Итого по этажу И 1			11201,9		10899,3			302,6
---Норматив площади всего в т.ч. Гарни			11201,9		10899,3			302,6
---Норматив площади всего в т.ч. Прочие			3446,9		1233,1			221,8

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Нина Горьковой, 34

стр. 171

Компание И.И. Тетт Гарант
Последнее обновление 18.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики электр. и тепловой	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склад	в т.ч. пром.		
п.2	1	гараж	1746,9	1746,9		гараж			294
	2	табур.	6,9			6,9 гараж			
	3	табур.	3,5			3,5 гараж			
	4	пан.подсобное	6,6			6,6 гараж			
	5	табур.	4,6			4,6 гараж			
	6	табур.	1,3			1,3 гараж			
	7	клет. лифтовой	4,0			4,0 гараж			
	8	пан.подсобное	5,0			5,0 гараж			
	9	пан.подсобное	3,1			3,1 гараж			
	10	клет. лифтовой	4,0			4,0 гараж			
	11	табур.	1,1			1,1 гараж			
	12	табур.	1,2			1,2 гараж			
	13	уборная	3,9			3,9 гараж			
	14	уборная	9,7			9,7 гараж			
	15	табур.	5,7			5,7 гараж			
	16	гараж	1270,0	1270,0		гараж			
	17	табур.	3,4			3,4 гараж			
	18	пан.подсобное	3,9	3,9		прочие			
	19	табур.	9,5			9,5 гараж			
	20	гараж	1888,4	1888,4		гараж			
	21	табур.	2,4			2,4 гараж			
	22	пан.подсобное	4,0			4,0 гараж			
	23	умывальная	4,2			4,2 гараж			
	24	уборная	2,3			2,3 гараж			
	25	уборная	1,4			1,4 гараж			
	26	уборная	1,4			1,4 гараж			
	27	уборная	3,4			3,4 гараж			
	28	умывальная	4,4			4,4 гараж			
	29	клет. лифтовой	5,3			5,3 гараж			
	30	табур.	2,5			2,5 гараж			
	31	табур.	2,9			2,9 гараж			
	32	пан.подсобное	31,5			31,5 гараж			
	33	табур.	11,9			11,9 гараж			
	34	конус	542,9	542,9		гараж			
	35	пан.подсобное	58,3	58,3		прочие			
	36	табур.	2,2			2,2 прочие			
	37	табур.	42,0			42,0 гараж			
	38	конус	464,0	464,0		гараж			
	39	пан.подсобное	61,4	61,4		прочие			
	40	табур.	2,4			2,4 прочие			
	41	табур.	9,5			9,5 гараж			
	42	табур.	11,3			11,3 гараж			
Итого по плану			6056,3	5833,8	222,7				
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаражи			6056,3	5833,8	222,7				
Прочие			128,8	121,8	5,0				

Информация для подтверждения достоверности данных

По адресу: ул. Нина Горьковой, 34

стр. 172

Компание И.И. Тетт Гарант
Последнее обновление 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики электр. и тепловой	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склад	в т.ч. пром.		
п.2	46	многоквартир.	17,2	17,2		гараж			294
Итого по плану			17,2	17,2					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаражи			17,2	17,2					

Компание И.И. Тетт Гарант
Последнее обновление 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики электр. и тепловой	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склад	в т.ч. пром.		
п.2	47	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по плану			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаражи			15,1	15,1					

Компание И.И. Тетт Гарант
Последнее обновление 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики электр. и тепловой	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склад	в т.ч. пром.		
п.2	48	многоквартир.	17,2	17,2		гараж			294
Итого по плану			17,2	17,2					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаражи			17,2	17,2					

Информация для подтверждения достоверности данных

По адресу: ул. Нина Горьковой, 34

стр. 173

Компание И.И. Тетт Гарант
Последнее обновление 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики электр. и тепловой	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склад	в т.ч. пром.		
п.2	49	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по плану			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаражи			15,1	15,1					

Компание И.И. Тетт Гарант
Последнее обновление 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики электр. и тепловой	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склад	в т.ч. пром.		
п.2	50	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по плану			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаражи			15,1	15,1					

Компание И.И. Тетт Гарант
Последнее обновление 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики электр. и тепловой	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склад	в т.ч. пром.		
п.2	51	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по плану			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаражи			15,1	15,1					

По адресу: ул. Нина Горьковой, 34

стр. 174

Компание И.И. Тетт Гарант
Последнее обновление 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики электр. и тепловой	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склад	в т.ч. пром.		
п.2	52	многоквартир.	17,2	17,2		гараж			294
Итого по плану			17,2	17,2					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаражи			17,2	17,2					

Компание И.И. Тетт Гарант
Последнее обновление 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики электр. и тепловой	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. офисы	в т.ч. склады	в т.ч. склад	в т.ч. пром.		
п.2	53	многоквартир.	15,1	15,1		гараж			294
Итого по плану			15,1	15,1					
---Нормативная площадь всего в т.ч. Гаражи			15,1	15,1					

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Маш Гвардийской, 34 стр. 175
 Показание И I м/н И 249 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	52	н/д	16,1	16,1		газ.		294
Итого по показаниям			16,1	16,1				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			16,1	16,1				

Показание И I м/н И 294 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	53	н/д	17,1	17,1		газ.		294
Итого по показаниям			17,1	17,1				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			17,1	17,1				

Показание И I м/н И 296 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	54	н/д	16,3	16,3		газ.		294
Итого по показаниям			16,3	16,3				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			16,3	16,3				

Информация
 индивидуальным образом
 предоставлена заказчиком
 ООО "АБМ"

По адресу: ул. Маш Гвардийской, 34 стр. 176
 Показание И I м/н И 206 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	55	н/д	16,1	16,1		газ.		294
Итого по показаниям			16,1	16,1				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			16,1	16,1				

Показание И I м/н И 297 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	56	н/д	16,1	16,1		газ.		294
Итого по показаниям			16,1	16,1				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			16,1	16,1				

Показание И I м/н И 298 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	57	н/д	15,5	15,5		газ.		294
Итого по показаниям			15,5	15,5				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			15,5	15,5				

По адресу: ул. Маш Гвардийской, 34 стр. 177
 Показание И I м/н И 299 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	58	н/д	14,9	14,9		газ.		294
Итого по показаниям			14,9	14,9				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			14,9	14,9				

Показание И I м/н И 300 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	59	н/д	14,7	14,7		газ.		294
Итого по показаниям			14,7	14,7				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			14,7	14,7				

Показание И I м/н И 301 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	60	н/д	18,2	18,2		газ.		294
Итого по показаниям			18,2	18,2				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			18,2	18,2				

Информация
 индивидуальным образом
 предоставлена заказчиком
 ООО "АБМ"

По адресу: ул. Маш Гвардийской, 34 стр. 178
 Показание И I м/н И 302 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	61	н/д	16,6	16,6		газ.		294
Итого по показаниям			16,6	16,6				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			16,6	16,6				

Показание И I м/н И 303 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	62	н/д	15,1	15,1		газ.		294
Итого по показаниям			15,1	15,1				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			15,1	15,1				

Показание И I м/н И 304 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№и комн.	Характеристики котла и племени	Объем газа			Площадь помещений используемых котлом (с коэф.)	Высо- та	
			в т.ч.					
			всего	основ.	вспом.	жидк.	газ.	проч.
п 2	63	н/д	17,3	17,3		газ.		294
Итого по показаниям			17,3	17,3				
---Норматив потребления всего в т.ч. Газовый			17,3	17,3				

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мира Парковой, 34 стр. 179
 Показание № 1 м/н В 303 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	44	н/д	17,2	17,2					294
Итого по объектам			17,2	17,2					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			17,2	17,2					

Показание № 1 м/н В 304 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	45	н/д	15,1	15,1					294
Итого по объектам			15,1	15,1					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			15,1	15,1					

Показание № 1 м/н В 307 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	46	н/д	15,1	15,1					294
Итого по объектам			15,1	15,1					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			15,1	15,1					

Центральное гидравлическое бюро инженерной сантехнической службы г.Москва

По адресу: ул. Мира Парковой, 34 стр. 180
 Показание № 1 м/н В 308 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	47	н/д	14,4	14,4					294
Итого по объектам			14,4	14,4					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			14,4	14,4					

Показание № 1 м/н В 309 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	48	н/д	14,4	14,4					294
Итого по объектам			14,4	14,4					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			14,4	14,4					

Показание № 1 м/н В 310 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	49	н/д	12,7	12,7					294
Итого по объектам			12,7	12,7					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			12,7	12,7					

По адресу: ул. Мира Парковой, 34 стр. 181
 Показание № 1 м/н В 311 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	50	н/д	12,7	12,7					294
Итого по объектам			12,7	12,7					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			12,7	12,7					

Показание № 1 м/н В 312 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	71	н/д	16,0	16,0					294
Итого по объектам			16,0	16,0					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			16,0	16,0					

Показание № 1 м/н В 313 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	72	н/д	12,7	12,7					294
Итого по объектам			12,7	12,7					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			12,7	12,7					

Центральное гидравлическое бюро инженерной сантехнической службы г.Москва

По адресу: ул. Мира Парковой, 34 стр. 182
 Показание № 1 м/н В 314 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	73	н/д	14,3	14,3					294
Итого по объектам			14,3	14,3					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			14,3	14,3					

Показание № 1 м/н В 315 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	74	н/д	15,4	15,4					294
Итого по объектам			15,4	15,4					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			15,4	15,4					

Показание № 1 м/н В 316 Тип: Газовый
 Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ котла	Характеристики котла и печи	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)	Высота		
			в т.ч.						
			капит.	основ.	вспом.	подв.	балк.	проч.	
п. 2	75	н/д	15,1	15,1					294
Итого по объектам			15,1	15,1					
---Норматив площади всего в т.ч. Газовый			15,1	15,1					

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 227

Листовые И I м/м N 449 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 450 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 451 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Информация предоставлена в виде технической документации города Москвы

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 228

Листовые И I м/м N 452 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 456 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 457 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Информация предоставлена в виде технической документации города Москвы

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 228

Листовые И I м/м N 452 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 453 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 454 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

По адресу: ул. Иван Грозный, 34 стр. 230

Листовые И I м/м N 458 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 459 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

Листовые И I м/м N 460 Тип: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Table with columns: Этаж, ИИ, Характеристика, Объем площади, Площадь помещений, Высота. Includes summary rows for total and average values.

По адресу: ул. Мира Бурхановой, 34 стр. 247

Помещение № 1 н/м № 519 Тип: Гардероб
Последнее обследование 13.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	249	неизвестно	19,3	19,3	гардер.		294
Итого по помещению			19,3	19,3			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			19,3	19,3			

Помещение № 1 н/м № 510 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	249	неизвестно	18,1	18,1	гардер.		294
Итого по помещению			18,1	18,1			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			18,1	18,1			

Помещение № 1 н/м № 511 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	270	неизвестно	17,1	17,1	гардер.		294
Итого по помещению			17,1	17,1			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			17,1	17,1			

Центральное гидравлическое бюро инженерно-технических специалистов города Москвы

По адресу: ул. Мира Бурхановой, 34 стр. 248

Помещение № 1 н/м № 512 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	271	неизвестно	16,7	16,7	гардер.		294
Итого по помещению			16,7	16,7			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			16,7	16,7			

Помещение № 1 н/м № 513 Тип: Гардероб
Последнее обследование 14.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	272	неизвестно	15,1	15,1	гардер.		294
Итого по помещению			15,1	15,1			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			15,1	15,1			

Помещение № 1 н/м № 514 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	273	неизвестно	16,3	16,3	гардер.		294
Итого по помещению			16,3	16,3			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			16,3	16,3			

По адресу: ул. Мира Бурхановой, 34 стр. 249

Помещение № 1 н/м № 515 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	274	неизвестно	15,3	15,3	гардер.		294
Итого по помещению			15,3	15,3			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			15,3	15,3			

Помещение № 1 н/м № 516 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	275	неизвестно	14,1	14,1	гардер.		294
Итого по помещению			14,1	14,1			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			14,1	14,1			

Помещение № 1 н/м № 517 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	276	неизвестно	17,7	17,7	гардер.		294
Итого по помещению			17,7	17,7			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			17,7	17,7			

Центральное гидравлическое бюро инженерно-технических специалистов города Москвы

По адресу: ул. Мира Бурхановой, 34 стр. 250

Помещение № 1 н/м № 518 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	277	неизвестно	19,2	19,2	гардер.		294
Итого по помещению			19,2	19,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			19,2	19,2			

Помещение № 1 н/м № 519 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	278	неизвестно	12,8	12,8	гардер.		294
Итого по помещению			12,8	12,8			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			12,8	12,8			

Помещение № 1 н/м № 520 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, занятых (с коэф.) в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 2	279	неизвестно	12,8	12,8	гардер.		294
Итого по помещению			12,8	12,8			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			12,8	12,8			

По адресу: ул. Маша Горбачевой, 34

стр. 262

Помещение № I м/н № 521 Тип: Гардероб
Последнее обследование 18.12.2009

ф.25

Table with 7 columns: Этаж, № кв., Характеристика комнат и помещений, Общая площадь (итого, в т.ч. совм., входн., лодж., балк., проч.), Площадь помещений, используемых (с коэф.), Высота. Row 2: 381 нежилая, 12,7, 12,7, гардер.

Помещение № I м/н № 522 Тип: Гардероб
Последнее обследование 18.12.2009

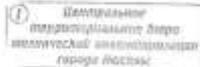
ф.25

Table with 7 columns: Этаж, № кв., Характеристика комнат и помещений, Общая площадь (итого, в т.ч. совм., входн., лодж., балк., проч.), Площадь помещений, используемых (с коэф.), Высота. Row 2: 381 нежилая, 12,7, 12,7, гардер.

Помещение № I м/н № 523 Тип: Гардероб
Последнее обследование 18.12.2009

ф.25

Table with 7 columns: Этаж, № кв., Характеристика комнат и помещений, Общая площадь (итого, в т.ч. совм., входн., лодж., балк., проч.), Площадь помещений, используемых (с коэф.), Высота. Row 2: 381 нежилая, 20,4, 20,4, гардер.



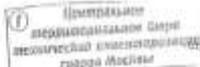
По адресу: ул. Маша Горбачевой, 34

стр. 263

Помещение № I Тип: Гардероб
Последнее обследование 18.04.2009

ф.25

Table with 7 columns: Этаж, № кв., Характеристика комнат и помещений, Общая площадь (итого, в т.ч. совм., входн., лодж., балк., проч.), Площадь помещений, используемых (с коэф.), Высота. Rows 1-65: 1 гардер, 2 тифид, 3 тифид, 4 пен.платяное, 5 тифид, 6 пен.платяное, 7 тифид, 8 коф. автомат, 9 пен.платяное, 10 пен.платяное, 11 коф. автомат, 12 тифид, 13 коридор, 14 пен.платяное, 15 тифид, 16 тифид, 17 тифид, 18 коф. автомат, 19 пен.платяное, 20 гардер, 20а пен.тканевое, 21 пен.платяное, 22 тифид, 23 пен.платяное, 24 пен.платяное, 25 тифид, 26 пен.тканевое, 27 тифид, 28 гардер, 29 пен.тканевое, 30 пен.тканевое, 31 тифид, 32 пен.платяное, 33 тифид, 34 пен.платяное, 35 пен.платяное, 36 умывальник, 37 тифид, 38 тифид, 39 пен.тканевое, 40 коридор, 41 пен.тканевое, 42 коф. автомат, 43 тифид, 44 пен.тканевое, 45 пен.тканевое, 46 пен.тканевое, 47 тифид, 48 пен.тканевое, 49 пен.тканевое, 50 пен.тканевое, 51 пен.тканевое.



По адресу: ул. Маша Горбачевой, 34

стр. 262

Помещение № II Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2009

ф.25

Table with 7 columns: Этаж, № кв., Характеристика комнат и помещений, Общая площадь (итого, в т.ч. совм., входн., лодж., балк., проч.), Площадь помещений, используемых (с коэф.), Высота. Rows 1-28: 1 пен.тканевое, 2 пен.тканевое, 3 душевая, 4 розетка, 5 тифид, 6 душевая, 7 пен.тканевое, 8 пен.тканевое, 9 тифид, 10 тифид, 11 коридор, 12 тифид, 13 тифид, 14 пен.тканевое, 15 пен.тканевое, 16 пен.тканевое, 17 пен.тканевое, 18 пен.тканевое, 19 пен.тканевое, 20 пен.тканевое, 21 коридор, 22 тифид, 23 тифид, 24 душевая, 25 тифид, 26 ванная, 27 ванная, 28 пен.тканевое.

Summary table for Помещение № II: Итого по помещению, Площадь помещений всего в т.ч. Прочие.

Summary table for этажи: Итого по этажам, Площадь помещений всего в т.ч. Гардероб, Прочие.

По адресу: ул. Маша Горбачевой, 34

стр. 264

Помещение № I

(продолжение)

Table with 7 columns: Этаж, № кв., Характеристика комнат и помещений, Общая площадь (итого, в т.ч. совм., входн., лодж., балк., проч.), Площадь помещений, используемых (с коэф.), Высота. Rows 52-66: 52 пен.тканевое, 53 пен.тканевое, 54 пен.тканевое, 55 тифид, 56 тифид, 57 ванная, 58 пен.тканевое, 59 тифид, 60 тифид, 61 ванная, 62 пен.тканевое, 63 тифид, 64 тифид, 65 тифид, 66 пен.платяное.

Summary table for Помещение № I: Итого по помещению, Площадь помещений всего в т.ч. Гардероб, Прочие.

Помещение № I м/н № 99 Тип: Гардероб
Последнее обследование 12.12.2009

ф.25

Table with 7 columns: Этаж, № кв., Характеристика комнат и помещений, Общая площадь (итого, в т.ч. совм., входн., лодж., балк., проч.), Площадь помещений, используемых (с коэф.), Высота. Row 67: 67 нежилая, 14,2, 14,2, гардер.

Summary table for Помещение № I м/н № 99: Итого по помещению, Площадь помещений всего в т.ч. Гардероб.

Помещение № I м/н № 100 Тип: Гардероб
Последнее обследование 12.12.2009

ф.25

Table with 7 columns: Этаж, № кв., Характеристика комнат и помещений, Общая площадь (итого, в т.ч. совм., входн., лодж., балк., проч.), Площадь помещений, используемых (с коэф.), Высота. Row 68: 68 нежилая, 14,2, 14,2, гардер.

Summary table for Помещение № I м/н № 100: Итого по помещению, Площадь помещений всего в т.ч. Гардероб.

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 258

Помещение № 1 м/н № 103 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	03	неизвестно	34,2	34,2	гардер.		470
Итого по помещению			34,2	34,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			34,2	34,2			

Помещение № 2 м/н № 102 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	70	неизвестно	13,0	13,0	гардер.		470
Итого по помещению			13,0	13,0			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			13,0	13,0			

Помещение № 3 м/н № 102 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	71	неизвестно	16,9	16,9	гардер.		470
Итого по помещению			16,9	16,9			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			16,9	16,9			

Центральное федеральное бюро инвентаризации помещений г.Москва

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 258

Помещение № 1 м/н № 104 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	72	неизвестно	34,9	34,9	гардер.		470
Итого по помещению			34,9	34,9			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			34,9	34,9			

Помещение № 1 м/н № 105 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	73	неизвестно	34,5	34,5	гардер.		470
Итого по помещению			34,5	34,5			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			34,5	34,5			

Помещение № 1 м/н № 106 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	74	неизвестно	34,4	34,4	гардер.		470
Итого по помещению			34,4	34,4			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			34,4	34,4			

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 257

Помещение № 1 м/н № 107 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	75	неизвестно	14,4	14,4	гардер.		470
Итого по помещению			14,4	14,4			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			14,4	14,4			

Помещение № 2 м/н № 108 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	76	неизвестно	14,2	14,2	гардер.		470
Итого по помещению			14,2	14,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			14,2	14,2			

Помещение № 2 м/н № 109 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	77	неизвестно	14,2	14,2	гардер.		470
Итого по помещению			14,2	14,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			14,2	14,2			

Центральное федеральное бюро инвентаризации помещений г.Москва

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 258

Помещение № 1 м/н № 110 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	78	неизвестно	15,2	15,2	гардер.		470
Итого по помещению			15,2	15,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			15,2	15,2			

Помещение № 1 м/н № 111 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	79	неизвестно	15,2	15,2	гардер.		470
Итого по помещению			15,2	15,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			15,2	15,2			

Помещение № 1 м/н № 112 Тип: Гардероб
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика объекта и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых в т.ч.	Высота
			всего	основ.	вспом.		
п. 1	80	неизвестно	15,2	15,2	гардер.		470
Итого по помещению			15,2	15,2			
---Новые помещения всего в т.ч. Гардероб			15,2	15,2			

По адресу: ул. Невз Парашной, 34 стр. 118
Показание № 2 в/ч № 282 Тип: Газов
Последнее обновление 15.12.2009 §.25

Тип	№ осн.	Характеристика оснот и помещений	Объем площади			Площадь помещений (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. оснот	всего		
п.1	240	многоквартир	23,9	23,9	гараж.	470	
Итого по плану:			35,0	35,0			
---Минимум помещений всего в т.ч. Газов			35,0	35,0			

Показание № 2 в/ч № 282 Тип: Газов
Последнее обновление 15.12.2009 §.25

Тип	№ осн.	Характеристика оснот и помещений	Объем площади			Площадь помещений (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. оснот	всего		
п.1	250	многоквартир	35,0	35,0	гараж.	470	
Итого по плану:			35,0	35,0			
---Минимум помещений всего в т.ч. Газов			35,0	35,0			

Центрально-административное бюро государственной инспекции газового хозяйства

По адресу: ул. Невз Парашной, 34 стр. 317

Итого по плану:	1776,5	1422,4	333,9		
---Минимум помещений всего в т.ч. Газов	1776,5	1422,4	333,9		
Итого по плану п.1	12979,4	7915,3	1064,1		
---Минимум помещений всего в т.ч. Газов	8516,9	5811,7	2709,2		
Прочие	2462,5	2103,6	350,9		

Центрально-административное бюро государственной инспекции газового хозяйства

По адресу: ул. Невз Парашной, 34 стр. 318
Показание № II Тип: Прочие
Последнее обновление 15.08.2009 §.25

Тип	№ осн.	Характеристика оснот и помещений	Объем площади			Площадь помещений (с коэф.)	Высота
			всего	оснот	всего		
п.1	1	антисептик	144,2	144,2	прочие	480	
	2	антисептик	21,7	21,7	прочие	320	
	3	пн. теплоносие	142,5	142,5	прочие	320	
	4	коридор	26,2	26,2	прочие	460	
	5	уборная	2,8	2,8	прочие	460	
	6	ванная	2,8	2,8	прочие	460	
	7	уборная	2,9	2,9	прочие	460	
	8	коридор	3,5	3,5	прочие	460	
	9	туалет	2,4	2,4	прочие	460	
	10	пн. теплоносие	120,1	120,1	прочие	420	
	11	коридор	50,9	50,9	прочие	460	
	12	пн. теплоносие	2,3	2,3	прочие	460	
	13	лифт	2,9	2,9	прочие	460	
	14	холл лифтовой	6,4	6,4	прочие	460	
	15	холл лифтовой	6,3	6,3	прочие	460	
	16	коридор	6,6	6,6	прочие	460	
	17	пн. теплоносие	4,7	4,7	прочие	460	
	18	пн. теплоносие	4,1	4,1	прочие	460	
	19	пн. теплоносие	4,2	4,2	прочие	460	
	20	пн. теплоносие	1,2	1,2	прочие	460	
	21	пн. теплоносие	4,6	4,6	прочие	460	
	22	пн. теплоносие	4,7	4,7	прочие	460	
	23	пн. теплоносие	4,6	4,6	прочие	460	
	24	коридор	77,8	77,8	прочие	460	
	25	пн. теплоносие	61,1	61,1	прочие	350	
	26	пн. теплоносие	43,4	43,4	прочие	460	
	27	пн. теплоносие	146,9	146,9	прочие	460	
	28	пн. теплоносие	124,4	124,4	прочие	460	
	29	пн. теплоносие	3,0	3,0	прочие	460	
	30	пн. теплоносие	14,0	14,0	прочие	460	
	31	пн. теплоносие	328,0	328,0	прочие	460	
	32	пн. теплоносие	12,8	12,8	прочие	460	
	33	пн. теплоносие	5,1	5,1	прочие	460	
	34	пн. теплоносие	16,4	16,4	прочие	460	
	35	пн. теплоносие	21,5	21,5	прочие	460	
	36	пн. теплоносие	22,7	22,7	прочие	460	
	37	туалет	2,2	2,2	прочие	460	
	38	пн. теплоносие	53,5	53,5	прочие	460	
	39	пн. теплоносие	10,5	10,5	прочие	460	
	40	пн. теплоносие	27,8	27,8	прочие	460	
	41	пн. теплоносие	29,1	29,1	прочие	460	
	42	пн. теплоносие	22,6	22,6	прочие	460	
	43	пн. теплоносие	28,4	28,4	прочие	460	
	44	пн. теплоносие	3,6	3,6	прочие	460	
	45	пн. теплоносие	36,3	36,3	прочие	460	
	46	пн. теплоносие	113,4	113,4	прочие	360	
	47	пн. теплоносие	9,1	9,1	прочие	460	
	48	уборная	3,0	3,0	прочие	460	
	49	коридор	3,1	3,1	прочие	460	

По адресу: ул. Невз Парашной, 34 стр. 318

Показание № I Тип: Прочие
Последнее обновление 15.08.2009 §.25

Тип	№ осн.	Характеристика оснот и помещений	Объем площади			Площадь помещений (с коэф.)	Высота
			всего	оснот	всего		
п.1	1	пн. теплоносие	63,3	63,3	прочие	611	
	2	пн. теплоносие	70,8	70,8	прочие	611	
	3	пн. теплоносие	53,3	53,3	прочие	611	
	4	туалет	3,3	3,3	прочие	611	
	5	коридор	26,2	26,2	прочие	611	
	6	ванная	180,0	180,0	прочие	611	
	7	пн. теплоносие	322,4	322,4	прочие	611	
	8	коридор	6,7	6,7	прочие	611	
	9	ванная	4,1	4,1	прочие	611	
	10	коридор	27,8	27,8	прочие	611	
	11	коридор	2,8	2,8	прочие	611	
	12	пн. теплоносие	29,2	29,2	прочие	611	
	13	холл лифтовой	4,7	4,7	прочие	611	
	14	холл лифтовой	3,9	3,9	прочие	611	
	15	пн. теплоносие	16,7	16,7	прочие	611	
	16	холл лифтовой	5,0	5,0	прочие	611	
	17	холл лифтовой	2,9	2,9	прочие	611	
	18	ванная	39,4	39,4	прочие	611	
	19	коридор	3,8	3,8	прочие	611	
	20	коридор	5,3	5,3	прочие	611	
	21	пн. теплоносие	66,4	66,4	прочие	611	
	22	пн. теплоносие	26,2	26,2	прочие	611	
	23	пн. теплоносие	65,9	65,9	прочие	611	
	24	коридор	60,3	60,3	прочие	611	
	25	пн. теплоносие	142,4	142,4	прочие	273	
	26	пн. теплоносие	5,2	5,2	прочие	273	
	27	пн. теплоносие	2,1	2,1	прочие	273	
	28	ванная	4,0	4,0	прочие	273	
	29	пн. теплоносие	109,8	109,8	прочие	329	
	30	пн. теплоносие	70,0	70,0	прочие	329	
	31	антисептик	148,7	148,7	прочие	329	
	32	пн. теплоносие	27,4	27,4	прочие	329	
	33	пн. теплоносие	77,1	77,1	прочие	329	
	34	коридор	5,7	5,7	прочие	329	
	35	коридор	143,1	143,1	прочие	329	
	36	коридор	26,9	26,9	прочие	329	
	37	коридор	88,5	88,5	прочие	329	
	38	пн. теплоносие	38,7	38,7	прочие	329	
	39	пн. теплоносие	4,8	4,8	прочие	329	
	40	коридор	9,2	9,2	прочие	329	
	41	пн. теплоносие	28,8	28,8	прочие	329	
	42	пн. теплоносие	10,2	10,2	прочие	329	
	43	пн. теплоносие	25,0	25,0	прочие	329	
	44	пн. теплоносие	144,0	144,0	прочие	329	
	45	пн. теплоносие	3,8	3,8	прочие	329	
	46	рециркулянт	97,4	97,4	прочие	329	
	47	прочие	12,9	12,9	прочие	274	
	48	коридор	47,3	47,3	прочие	274	
	49	коридор	25,0	25,0	прочие	274	
	50	холл лифтовой	7,9	7,9	прочие	274	
	51	пн. теплоносие	4,8	4,8	прочие	274	
	52	коридор	21,3	21,3	прочие	274	

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34

Итого по позициям 8711,7 8717,1 894,4
 ---Новые позиции всего 8711,7 8717,1 894,4
 в т.ч. Арктические 50,4 50,4
 Прочие 8061,4 8137,2 944,2
 Включая эквив. 979,9 979,9

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34

Итого по позициям 341,1 341,1 341,1
 ---Новые позиции всего 341,1 341,1 341,1
 в т.ч. Гарма 341,1 341,1

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34

Итого по позициям 9,6 9,4 9,4
 ---Новые позиции всего 9,6 9,4 9,4
 в т.ч. Прочие 9,6 9,4

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34

Итого по позициям 6,1 6,2 6,2
 ---Новые позиции всего 6,1 6,2 6,2
 в т.ч. Прочие 6,1 6,2

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34

Итого по позициям 23,3 23,3 23,3
 ---Новые позиции всего 23,3 23,3 23,3
 в т.ч. Прочие 23,3 23,3

Итого по позициям 2528,4 2468,7 2213,7
 ---Новые позиции всего 2528,4 2468,7 2213,7
 в т.ч. Гарма 2093,7 2207,2 836,5
 Прочие 434,7 261,5 283,2

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34

Итого по позициям 896,4 828,1 188,3
 ---Новые позиции всего 896,4 828,1 188,3
 в т.ч. Арктические 306,4 828,1 188,3

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34

Итого по позициям 20,6 20,6 20,6
 ---Новые позиции всего 20,6 20,6 20,6
 в т.ч. Прочие 20,6 20,6

По адресу: ул. Иван Пурманов, 34

Итого по позициям 2528,4 2468,7 2213,7
 ---Новые позиции всего 2528,4 2468,7 2213,7
 в т.ч. Гарма 2093,7 2207,2 836,5
 Прочие 434,7 261,5 283,2

По адресу: ул. Иван Гурьевой, 34 стр. 316

Пашаевые В VIII кв/м М 36 Тип: Гарни
Последнее обследование 12.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
			основ.	балк.	лестн.	балк.	проч.			
п	76	назначение	13,7	13,7	гарни.			316		
Итого по этажу			13,7	13,7						
---Норматив площади всего в т.ч. Гарни			13,7	13,7						

Пашаевые М IX Тип: Прочие
Последнее обследование 23.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
			основ.	балк.	лестн.	балк.	проч.			
п	1	кар. торговый	82,5	82,5	прочие			613		
Итого по этажу			82,5	82,5						
---Норматив площади всего в т.ч. Прочие			82,5	82,5						

Пашаевые В X Тип: Прочие
Последнее обследование 15.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
			основ.	балк.	лестн.	балк.	проч.			
п	1	кар. торговый	4,0	4,0	прочие			613		
	2	кар. торговый	8,2	8,2	прочие					
	3	кар. торговый	17,4	17,4	прочие					
Итого по этажу			29,7	29,7						
---Норматив площади всего в т.ч. Прочие			29,7	29,7						

Центральное кадастровое бюро муниципальной администрации города Москвы

По адресу: ул. Иван Гурьевой, 34 стр. 317

Пашаевые П I Тип: Общественного назначения
Последнее обследование 12.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
			основ.	балк.	лестн.	балк.	проч.			
п	1	технич. этаж	82,4	82,4	общит.			390		
Итого по этажу			82,4	82,4						
---Норматив площади всего в т.ч. Обществен. назнач.			82,4	82,4						

Пашаевые В II Тип: Общественного назначения
Последнее обследование 15.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
			основ.	балк.	лестн.	балк.	проч.			
п	1	закрытая	22,8	22,8	общит.			185		
Итого по этажу			22,8	22,8						
---Норматив площади всего в т.ч. Обществен. назнач.			22,8	22,8						
Итого по этажам			105,2	105,2						
---Норматив площади всего в т.ч. Обществен. назнач.			105,2	105,2						

Центральное кадастровое бюро муниципальной администрации города Москвы

По адресу: ул. Иван Гурьевой, 34 стр. 318

Пашаевые В XI Тип: Прочие
Последнее обследование 14.12.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
			основ.	балк.	лестн.	балк.	проч.			
п	1	уборн.	5,3	5,3	прочие			340		
	2	несоюз.	123,8	123,8	прочие					
Итого по этажу			129,1	129,1						
---Норматив площади всего в т.ч. Прочие			129,1	129,1						

Итого по этажам	п	3435,0	6811,1	3844,7								
---Норматив площади всего в т.ч. Гарни				2395,0	1816,2	1177,0						
Усредненное				996,4	806,1	168,3						
Прочие				6832,3	3584,8	1289,4						
Итого по этажам				679,0	879,4							

По адресу: ул. Иван Гурьевой, 34 стр. 319

Пашаевые П I Тип: Усредненное
Последнее обследование 15.08.2009 ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика элементов и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
			основ.	балк.	лестн.	балк.	проч.			
1	1	кар. торговый	16,2	16,2	прочие			320		
	2	кар. общитый	144,7	144,7	общит.			428		
	3	кар. общ.	30,0	30,0	10,0 общит.			428		
	4	лестнич.	5,9	5,9	общит.			428		
	5	коридор	4,3	4,3	общит.			428		
	6	уборная	3,9	3,9	общит.			428		
	7	уборная	1,5	1,5	общит.			428		
	8	уборная	1,1	1,1	общит.			428		
	9	уборная	3,4	3,4	общит.			428		
	10	уборная	1,1	1,1	общит.			428		
	11	уборная	1,2	1,2	общит.			428		
	12	уборн.	10,8	10,8	общит.			428		
	13	кар. общитый	283,5	283,5	общит.			449		
	14	прит.	269,0	269,0	общит.			449		
	15	лестнич.	649,7	649,7	прочие.			449		
	16	кар. нефтосей.	3,0	3,0	прочие.			449		
	17	кар. нефтосей.	4,1	4,1	прочие.			449		
	18	двухэтажная	26,9	26,9	прочие.			440		
	19	кар. заливной	86,4	86,4	прочие.			440		
	20	коридор	10,7	10,7	5,8 проче.			440		
	21	газопровод	5,9	5,9	5,8 проче.			440		
	22	кар. нефтосей.	23,3	23,3	прочие.			440		
	23	кар. нефтосей.	302,8	302,8	прочие.			450		
	24	кар. нефтосей.	2,1	2,1	2,1 проче.			450		
	25	прит. нефтосей.	4,6	4,6	4,6 проче.			450		
	26	кар. нефтосей.	1,7	1,7	1,7 проче.			450		
	27	кар. нефтосей.	2,7	2,7	2,7 проче.			450		
	28	кар. нефтосей.	1,3	1,3	1,3 проче.			450		
	29	кар. нефтосей.	1,5	1,5	1,5 проче.			450		
	30	кар. нефтосей.	4,8	4,8	4,8 проче.			450		
	31	кар. нефтосей.	1,4	1,4	1,4 проче.			450		
	32	кар. нефтосей.	15,8	15,8	15,8 проче.			450		
	33	уборная	2,7	2,7	2,7 проче.			450		
	34	уборная	1,3	1,3	1,3 проче.			450		
	35	уборная	1,1	1,1	1,1 проче.			450		
	36	уборная	1,1	1,1	1,1 проче.			450		
	37	уборная	1,1	1,1	1,1 проче.			450		
	38	кар. нефтосей.	5,0	5,0	5,0 проче.			450		
	39	кар. нефтосей.	5,8	5,8	5,8 проче.			450		
	40	кар. нефтосей.	5,3	5,3	5,3 проче.			450		
	41	прит. нефтосей.	35,5	35,5	35,5 проче.			450		
	42	кар. нефтосей.	141,1	141,1	141,1 проче.			450		
	43	кар. нефтосей.	207,2	207,2	207,2 проче.			450		
	44	кар. нефтосей.	4,6	4,6	4,6 проче.			450		
	45	коридор	14,0	14,0	14,0 проче.			450		
	46	кар. нефтосей.	6,2	6,2	6,2 проче.			450		
	47	уборная	3,7	3,7	3,7 проче.			450		
	48	уборная	1,5	1,5	1,5 проче.			450		
	49	уборная	1,5	1,5	1,5 проче.			450		
	50	кар. нефтосей.	4,0	4,0	4,0 проче.			450		
	51	кар. нефтосей.	4,0	4,0	4,0 проче.			450		

По адресу: ул. Микс Парковской, 34 стр. 328 Приложение И I

Этаж	ИН инв.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых на дату оценки (с коэффициентом)			Высота, м
			всего	основ.	в т.ч. ост.	лид.	быт.	проч.	
50	коридор		68,9		68,9			450	
50	коридор		13,1		13,1			450	
54	лифт		34,6		34,6			450	
55	подъезд		81,3		81,3			450	
56	веревка		46,4		46,4			450	
57	подъезд		48,3		48,3			450	
58	лифт		11,7		11,7			450	
59	лифт		1,8		1,8			450	
60	коридор		22,0		22,0			450	
61	коридор		34,4		34,4			124	
62	пом. складское		81,8		81,8			162	
63	офис		472,3		472,3			124	
64	санузлы		8,7		8,7			124	
65	корид.		7,8		7,8			124	
66	жест лифтовой		33,0		33,0			124	
67	корид.		9,8		9,8			124	
68	пом. складское		3,9		3,9			124	
69	санузлы		5,7		5,7			124	
70	санузлы		3,1		3,1			124	
71	коридор		1,9		1,9			124	
72	санузлы		1,9		1,9			124	
73	санузлы		2,0		2,0			124	
74	жест лифтовой		17,1		17,1			124	
75	жест лифтовой		4,1		4,1			124	
76	пом. складское		110,7		110,7			124	
77	офис		886,4		886,4			324	
78	пом. складское		6,7		6,7			324	
79	пом. складское		4,7		4,7			324	
80	пом. складское		1,3		1,3			324	
81	пом. складское		3,2		3,2			324	
82	коридор		3,2		3,2			324	
83	пом. складское		12,1		12,1			324	
84	пом. складское		7		7			324	
85	жест лифтовой		4,0		4,0			324	
Итого по помещению			4780,8	3194,1	1566,7				
---общая площадь всего			4780,8	3194,1	1566,7				
в т.ч. Администрация			1860,3	1273,7	1242,6				
объекта, площадь			742,3	428,2	314,1				
Прочие			26,2	26,2					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Микс Парковской, 34 стр. 340 Приложение И II Этаж: Гарни Последнее обследование 15.09.2009 ф.26

Этаж	ИН инв.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых на дату оценки (с коэффициентом)			Высота, м
			всего	основ.	в т.ч. ост.	лид.	быт.	проч.	
1	2	гараж	1400,8	1400,8				278	
2	лифт		6,4		6,4			278	
3	лифт		112,1		112,1			278	
4	офис		1042,0		1042,0			317	
4а	пом. складское		32,0		32,0			317	
6	проход		12,1		12,1			317	
5а	проход		15,0		15,0			279	
6	лифт		62,6		62,6			349	
6а	пом. складское		4,4		4,4			349	
7	пом. складское		7,3		7,3			349	
8	санузлы		3,1		3,1			349	
9	коридор		32,7		32,7			349	
10	проход		276,9		276,9			281	
11	коридор		20,1		20,1			281	
12	проход		3,1		3,1			281	
13	коридор		4,3		4,3			281	
14	проход		4,0		4,0			281	
15	жест лифтовой		6,7		6,7			346	
16	жест лифтовой		6,4		6,4			346	
17	пом. складское		4,8		4,8			346	
18	пом. складское		4,8		4,8			346	
19	пом. складское		4,8		4,8			346	
20	коридор		4,6		4,6			348	
21	коридор		6,4		6,4			253	
22	проход		4,8		4,8			253	
23	проход		4,6		4,6			253	
24	пом. складское		6,8		6,8			253	
25	коридор		11,7		11,7			253	
26	проход		11,8		11,8			253	
27	проход		16,9		16,9			253	
28	санузлы		8,3		8,3			253	
29	санузлы		3,2		3,2			253	
30	санузлы		4,1		4,1			253	
31	проход		4,0		4,0			253	
32	коридор		6,3		6,3			253	
33	проход		12,7		12,7			253	
34	санузлы		3,8		3,8			253	
35	санузлы		3,5		3,5			253	
36	санузлы		2,6		2,6			253	
37	проход		3,7		3,7			253	
38	жест лифтовой		6,1		6,1			253	
39	санузлы		4,3		4,3			253	
40	коридор		17,6		17,6			253	
41	лифт		1,4		1,4			253	
42	проход		22,1		22,1			253	
43	проход		10,6		10,6			349	
44	проход		15,0		15,0			349	
45	проход		3,0		3,0			349	
46	проход		16,2		16,2			349	
47	жест лифтовой		67,5		67,5			637	
48	лифт		7,2		7,2			478	
49	проход		10,8		10,8			478	

По адресу: ул. Микс Парковской, 34 стр. 341 Приложение И II

Этаж	ИН инв.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых на дату оценки (с коэффициентом)			Высота, м
			всего	основ.	в т.ч. ост.	лид.	быт.	проч.	
50	пом. складское		77,9		77,9			478	
51	офис		1082,6		1082,6			478	
Итого по помещению			4538,9		4086,9			442,0	
---Новые помещения всего			4538,9		4086,9			442,0	
в т.ч. Гарни			1519,3		1400,8			318,5	
Административное			2001,7		2251,2			250,2	
Прочие			517,9		444,0			73,0	

По адресу: ул. Микс Парковской, 34 стр. 342 Приложение И II №1 и № 2 Этаж: Гарни Последнее обследование 11.12.2009 ф.26

Этаж	ИН инв.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых на дату оценки (с коэффициентом)			Высота, м
			всего	основ.	в т.ч. ост.	лид.	быт.	проч.	
1	24	помещение	14,0	14,0				278	
Итого по помещению			14,0	14,0					
---Новые помещения всего			14,0	14,0					
в т.ч. Гарни			14,0	14,0					

По адресу: ул. Микс Парковской, 34 стр. 343 Приложение И II №1 и № 3 Этаж: Гарни Последнее обследование 11.12.2009 ф.26

Этаж	ИН инв.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых на дату оценки (с коэффициентом)			Высота, м
			всего	основ.	в т.ч. ост.	лид.	быт.	проч.	
1	22	помещение	14,0	14,0				278	
Итого по помещению			14,0	14,0					
---Новые помещения всего			14,0	14,0					
в т.ч. Гарни			14,0	14,0					

По адресу: ул. Микс Парковской, 34 стр. 344 Приложение И II №1 и № 4 Этаж: Гарни Последнее обследование 11.12.2009 ф.26

Этаж	ИН инв.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых на дату оценки (с коэффициентом)			Высота, м
			всего	основ.	в т.ч. ост.	лид.	быт.	проч.	
1	25	помещение	14,0	14,0				278	
Итого по помещению			14,0	14,0					
---Новые помещения всего			14,0	14,0					
в т.ч. Гарни			14,0	14,0					

По адресу: ул. Микс Парковской, 34 стр. 345 Приложение И II №1 и № 5 Этаж: Гарни Последнее обследование 15.12.2009 ф.26

Этаж	ИН инв.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых на дату оценки (с коэффициентом)			Высота, м
			всего	основ.	в т.ч. ост.	лид.	быт.	проч.	
1	31	помещение	14,0	14,0				278	
Итого по помещению			14,0	14,0					
---Новые помещения всего			14,0	14,0					
в т.ч. Гарни			14,0	14,0					

По адресу: ул. Микс Парковской, 34 стр. 346 Приложение И II №1 и № 6 Этаж: Гарни Последнее обследование 16.12.2009 ф.26

Этаж	ИН инв.	Характеристика объекта и планировки	Общая площадь			Площадь помещений, используемых на дату оценки (с коэффициентом)			Высота, м
			всего	основ.	в т.ч. ост.	лид.	быт.	проч.	
1	36	помещение	14,0	14,0				278	
Итого по помещению			14,0	14,0					
---Новые помещения всего			14,0	14,0					
в т.ч. Гарни			14,0	14,0					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 319

Показатели № 11 н/н № 54 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.23

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встек.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	105	жилая	13,9	13,9	гарни.				279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 340

Показатели № 11 н/н № 57 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встек.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	108	жилая	11,5	11,5	гарни.				279
Итого по этажу			11,5	11,5					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			11,5	11,5					

Показатели № 11 н/н № 55 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.26

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встек.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	106	жилая	13,9	13,9	гарни.				279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

Показатели № 11 н/н № 58 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.28

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встек.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	109	жилая	13,9	13,9	гарни.				279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

Показатели № 11 н/н № 56 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.29

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встек.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	107	жилая	13,9	13,9	гарни.				279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

Показатели № 11 н/н № 59 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встек.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	110	жилая	13,9	13,9	гарни.				279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

Центральное медресовское бюро технической инвентаризации г.Иркутск

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 341

Показатели № 11 н/н № 60 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.12.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встек.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	111	жилая	13,9	13,9	гарни.				279
Итого по этажу			13,9	13,9					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			13,9	13,9					

По адресу: ул. Мухоморова, 34 стр. 342

Показатели № 11 Тип: Прочие
Последнее обследование 15.06.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встек.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	прочие	25,2	25,2	прочие				449
Итого по этажу			25,2	25,2					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Прочие			25,2	25,2					

Показатели № 111 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.08.2009 ф.21

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встек.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
1	1	гарни	38,4	38,4	гарни.				477
Итого по этажу			38,4	38,4					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни			38,4	38,4					

Итого по этажу 1	10221,0	8183,7	2037,3						
--- Площадь помещений всего в т.ч. Гарни	10221,0	8183,7	2037,3						
Учредительские	2387,1	2230,0	257,1						
Общественные	742,3	408,2	334,1						
Прочие	609,6	516,6	73,0						

Показатели № 171 Тип: Гарни
Последнее обследование 15.08.2009 ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, включенных в стоимость			Всего
			всего	в т.ч. окон.	встек.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
3	1	трансформатор.	38,3	38,3	прочие				349
Итого по этажу			38,3	38,3					
--- Площадь помещений всего в т.ч. Прочие			38,3	38,3					

Центральное медресовское бюро технической инвентаризации г.Иркутск

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

По адресу: ул. Иван Парамыев, 34 стр. 343

Листовая И.Г. Тип: Усредненное
Поступило обоснование 25.09.2009 ф.25

Элемент	ИИ	Характеристики элемент и назначения	Объем площади			Площадь помещений в составе			Высота
			всего	оффис	в т.ч. ином.	оффис	в т.ч. ином.	проч.	
1	1	офис	1815,4	1815,4				3,0	
2	1	пом. техническое	4,1		4,1			3,0	
3	1	пом. складское	1,6		1,6			3,0	
4	1	пом. складской	12,9		12,9			3,0	
5	1	пом. гаража авт.	8,9		8,9			3,0	
6	1	пом. техническое	3,7		3,7			3,0	
7	1	склад	15,4		15,4			3,0	
8	1	пом. складской	17,3		17,3			3,0	
9	1	пом. складской	4,2		4,2			3,0	
10	1	пом. техническое	4,9		4,9			3,0	
11	1	пом. техническое	3,3		3,3			3,0	
Итого по помещениям			1925,5	1815,4	80,1				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			1925,5	1815,4	80,1				

По адресу: ул. Иван Парамыев, 34 стр. 344

Листовая И.Г. Тип: Усредненное
Поступило обоснование 14.09.2009 ф.25

Элемент	ИИ	Характеристики элемент и назначения	Объем площади			Площадь помещений в составе			Высота
			всего	оффис	в т.ч. ином.	оффис	в т.ч. ином.	проч.	
1	1	офис	488,3	488,3				4,0	
2	1	склад	24,9		24,9			3,0	
3	1	пом. складской	27,4		27,4			3,0	
4	1	склад	15,7		15,7			3,0	
5	1	склад	6,7		6,7			3,0	
6	1	склад	2,3		2,3			3,0	
7	1	офис	38,9		38,9			3,0	
8	1	офис	11,3		11,3			3,0	
9	1	склад	11,4		11,4			3,0	
10	1	склад	12,7		12,7			3,0	
11	1	склад	10,6		10,6			3,0	
12	1	офис	8,6		8,6			3,0	
13	1	пом. складской	3,6		3,6			3,0	
14	1	склад	2,1		2,1			3,0	
15	1	пом. складское	2,3		2,3			3,0	
16	1	пом. складское	8,5		8,5			3,0	
17	1	склад	17,1		17,1			3,0	
18	1	склад	344,9		344,9			3,0	
19	1	склад	68,0		68,0			3,0	
20	1	склад	7,1		7,1			3,0	
21	1	пом. складское	2,1		2,1			3,0	
22	1	пом. складское	6,1		6,1			3,0	
23	1	склад	1,4		1,4			3,0	
24	1	склад	6,4		6,4			3,0	
25	1	склад	3,4		3,4			3,0	
26	1	склад	2,2		2,2			3,0	
27	1	склад	1,1		1,1			3,0	
28	1	пом. техническое	3,6		3,6			3,0	
29	1	пом. техническое	7,6		7,6			3,0	
30	1	пом. техническое	2,8		2,8			3,0	
31	1	склад	31,3		31,3			3,0	
Итого по помещениям			988,2	581,3	406,9				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			988,2	581,3	406,9				

Центральное административное бюро технической инвентаризации г. Москвы

По адресу: ул. Иван Парамыев, 34 стр. 345

Листовая И.Г. Тип: Усредненное
Поступило обоснование 29.09.2009 ф.25

Элемент	ИИ	Характеристики элемент и назначения	Объем площади			Площадь помещений в составе			Высота
			всего	оффис	в т.ч. ином.	оффис	в т.ч. ином.	проч.	
1	1	офис	2815,8	2815,8				3,0	
2	1	склад	7,9		7,9			3,0	
3	1	склад	1,6		1,6			3,0	
4	1	склад	3,2		3,2			3,0	
5	1	склад	1,1		1,1			3,0	
6	1	склад	6,1		6,1			3,0	
7	1	склад	1,3		1,3			3,0	
8	1	склад	1,2		1,2			3,0	
9	1	склад	2,1		2,1			3,0	
10	1	пом. складской	35,5		35,5			3,0	
11	1	пом. складской	4,9		4,9			3,0	
12	1	склад	11,9		11,9			3,0	
13	1	склад	3,5		3,5			3,0	
14	1	склад	5,5		5,5			3,0	
15	1	пом. гаража авт.	5,9		5,9			3,0	
16	1	пом. складской	4,7		4,7			3,0	
17	1	пом. складской	9,6		9,6			3,0	
18	1	склад	6,9		6,9			3,0	
19	1	пом. складской	6,4		6,4			3,0	
20	1	склад	11,4		11,4			3,0	
21	1	пом. складской	70,8		70,8			3,0	
22	1	склад	2,9		2,9			3,0	
23	1	склад	7,7		7,7			3,0	
24	1	склад	7,7		7,7			3,0	
25	1	пом. гаража авт.	4,0		4,0			3,0	
26	1	пом. складской	1,8		1,8			3,0	
Итого по помещениям			3171,1	2815,8	355,3				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			3171,1	2815,8	355,3				
Итого по этажам			6776,2	5250,1	1526,1				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			6776,2	5250,1	1526,1				

По адресу: ул. Иван Парамыев, 34 стр. 346

Листовая И.Г. Тип: Усредненное
Поступило обоснование 18.09.2009 ф.25

Элемент	ИИ	Характеристики элемент и назначения	Объем площади			Площадь помещений в составе			Высота
			всего	оффис	в т.ч. ином.	оффис	в т.ч. ином.	проч.	
1	1	офис	1386,5	1386,5				3,0	
2	1	пом. техническое	5,7		5,7			3,0	
3	1	пом. складское	3,4		3,4			3,0	
4	1	пом. складской	12,9		12,9			3,0	
5	1	пом. гаража авт.	9,2		9,2			3,0	
6	1	склад	16,0		16,0			3,0	
7	1	пом. складской	17,4		17,4			3,0	
8	1	пом. складской	4,3		4,3			3,0	
9	1	пом. техническое	4,8		4,8			3,0	
10	1	пом. техническое	3,3		3,3			3,0	
11	1	пом. техническое	4,0		4,0			3,0	
Итого по помещениям			2067,7	1386,5	681,2				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			2067,7	1386,5	681,2				

Листовая И.Г. Тип: Усредненное
Поступило обоснование 18.09.2009 ф.25

Элемент	ИИ	Характеристики элемент и назначения	Объем площади			Площадь помещений в составе			Высота
			всего	оффис	в т.ч. ином.	оффис	в т.ч. ином.	проч.	
1	1	офис	151,7	151,7				3,0	
2	1	офис	128,9		128,9			3,0	
3	1	офис	6,4		6,4			3,0	
4	1	пом. складское	3,0		3,0			3,0	
5	1	офис	9,0		9,0			3,0	
6	1	пом. складское	4,1		4,1			3,0	
7	1	пом. складской	21,6		21,6			3,0	
8	1	пом. складское	5,4		5,4			3,0	
9	1	офис	167,9		167,9			3,0	
10	1	пом. складской	4,1		4,1			3,0	
11	1	пом. складское	3,6		3,6			3,0	
12	1	пом. складское	1,2		1,2			3,0	
13	1	склад	6,1		6,1			3,0	
Итого по помещениям			933,5	448,5	485,0				
---Норматив помещения всего в т.ч. Усредненное			933,5	448,5	485,0				

Центральное административное бюро технической инвентаризации г. Москвы


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **18 МАР 2014**

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 24.06.2010 №1820-94152390

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010 №12-08/17161
- Договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью "Сахарова Бизнес Плаза" от 26.07.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегapolis" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 67,8 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал 4, помещение 1 - комната 27а, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003040:5096

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/002/2014-678



Регистратор Васильева И. А.


 (подпись)



77-АР 124726


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "06" марта 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 24.06.2010 №1820-94152390

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010 №12-08/17161
- Договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью "Сахарова Бизнес Плаза" от 26.07.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегapolis" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 316,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал 4, помещение I - комната 27, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003040:5097

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/002/2014-671

МОСКВА

Регистратор Васильева И. А.

М.П. 

77-АР 124112


 РФ


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "06" марта 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 24.06.2010 №1820-94152390

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010 №12-08/17161
- Договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью "Сахарова Бизнес Плаза" от 26.07.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегapolis" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 72 226 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал - комнаты К1, я1, К, Л, М, Н, Ф, Ю, Я, я; помещение III - комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 24; помещение IV - комната 1; помещение V - комнаты 1, 2; помещение VIII - комнаты с 1 по 5, 9, 10, 15, 18, 19, 19а, 19б, с 20 по 25, 25а, с 26 по 37, 37а, 38; помещение VIII, комната 39 - бокс/место 61; помещение VIII, комната 40 - бокс/место 62; помещение VIII, комната 41 - бокс/место 63; помещение VIII, комната 42 - бокс/место 64; помещение VIII, комната 43 - бокс/место 65; помещение VIII, комната 44 - бокс/место 66; помещение VIII, комната 45 - бокс/место 67; помещение VIII, комната 46 - бокс/место 68; помещение VIII, комната 47 - бокс/место 69; помещение VIII, комната 48 - бокс/место 70; помещение VIII, комната 49 - бокс/место 71; помещение VIII, комната 50 - бокс/место 72; помещение VIII, комната 51 - бокс/место 73; помещение VIII, комната 52 - бокс/место 74; помещение VIII, комната 53 - бокс/место 75; помещение VIII, комната 54 - бокс/место 76; помещение VIII, комната 55 - бокс/место 77; помещение VIII, комната 56 - бокс/место 78; помещение VIII, комната 57 - бокс/место 79; помещение VIII, комната 58 - бокс/место 80; помещение VIII, комната 59 - бокс/место 81; помещение VIII, комната 60 - бокс/место 82; помещение VIII, комната 61 - бокс/место 83; помещение VIII, комната 62 - бокс/место 84; помещение VIII, комната 63 - бокс/место 85; помещение VIII, комната 64 - бокс/место 86; помещение VIII, комната 65 - бокс/место 87; помещение VIII, комната 66 - бокс/место 88; помещение VIII,

Регистратор Васильева И. А.

МП. 

77-АР 124110 

помещение II, комната 86 - бокс/место 35; помещение II, комната 87 - бокс/место 36; помещение II, комната 88 - бокс/место 37; помещение II, комната 89 - бокс/место 38; помещение II, комната 90 - бокс/место 39; помещение II, комната 91 - бокс/место 40; помещение II, комната 92 - бокс/место 41; помещение II, комната 93 - бокс/место 42; помещение II, комната 94 - бокс/место 43; помещение II, комната 95 - бокс/место 44; помещение II, комната 96 - бокс/место 45; помещение II, комната 97 - бокс/место 46; помещение II, комната 98 - бокс/место 47; помещение II, комната 99 - бокс/место 48; помещение III - комната 1; этаж 2 - комнаты Н1, н2, н3, Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 3, 14, с 16 по 27, 31; этаж 3 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 4 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю, Я; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 5 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 6 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 7 - комнаты Л, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 8 - комнаты М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 9; помещение II - комнаты с 1 по 14; помещение V - комната 1; этаж 9 - комнаты Б, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 9; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 10 - комнаты Б, М, Н, Х, Ю; помещение I - комнаты с 1 по 8; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 11 - комнаты Б, М, Н, Х; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 14; помещение IV - комнаты с 1 по 3; этаж 12 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 13 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 14 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 12; этаж 15 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 16 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 17 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 18 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 19 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 20 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 16; этаж 21 - комнаты Н1, М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 22 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 13; этаж 23 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 24 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 25 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 26 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14; этаж 27 - комнаты М, Н; помещение II - комнаты с 1 по 14, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003040:5098

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/002/2014-681

Регистратор

Васильева И. А.

М.П.







ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АН № 193183 , дата выдачи 13.04.2011

Дата выдачи: 21 АПР 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.06.2010 за № 1820-94152390; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010 № 12-08/17161;
Договор купли-продажи от 26.07.2010 с Обществом с ограниченной ответственностью «Сахарова Бизнес Плаза».

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегapolis" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 726104/1184692

Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 8282,6 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал - комнаты Г, Ж, З, П, С, ю; помещение I - комнаты с 1 по 7, 10, с 25 по 28, 35, 35а, 38, 40а, 41, 58, 75; помещение II - комната 1; помещение IX - комната 1; помещение VI - комната 1; помещение VII - комната 1; помещение VIII - комнаты с 6 по 8, с 11 по 14, 16, 17; помещение X - комнаты с 1 по 3; помещение XI - комнаты 1, 2; подвал 1 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты 46, с 57 по 59, с 61 по 63; помещение II - комнаты 3, 46; подвал 2 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты с 34 по 36, с 38 по 40; помещение II - комната 26; подвал 3 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты 18, с 32 по 34, с 36 по 38; помещение II - комната 6; подвал 4 - комнаты Д, Ж, З, К, Л, П, С, Ю; помещение I - комнаты 13, 16, 21, 54, 55, с 58 по 60, с 65 по 67; этаж 1 - комнаты Г, Ж, з, З, П, С; помещение I - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2 - комнаты М1, П; помещение II - комнаты с 4 по 13, 15, с 28 по 30, адрес объекта: г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.34

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/148/2010-355

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/148/2010-357

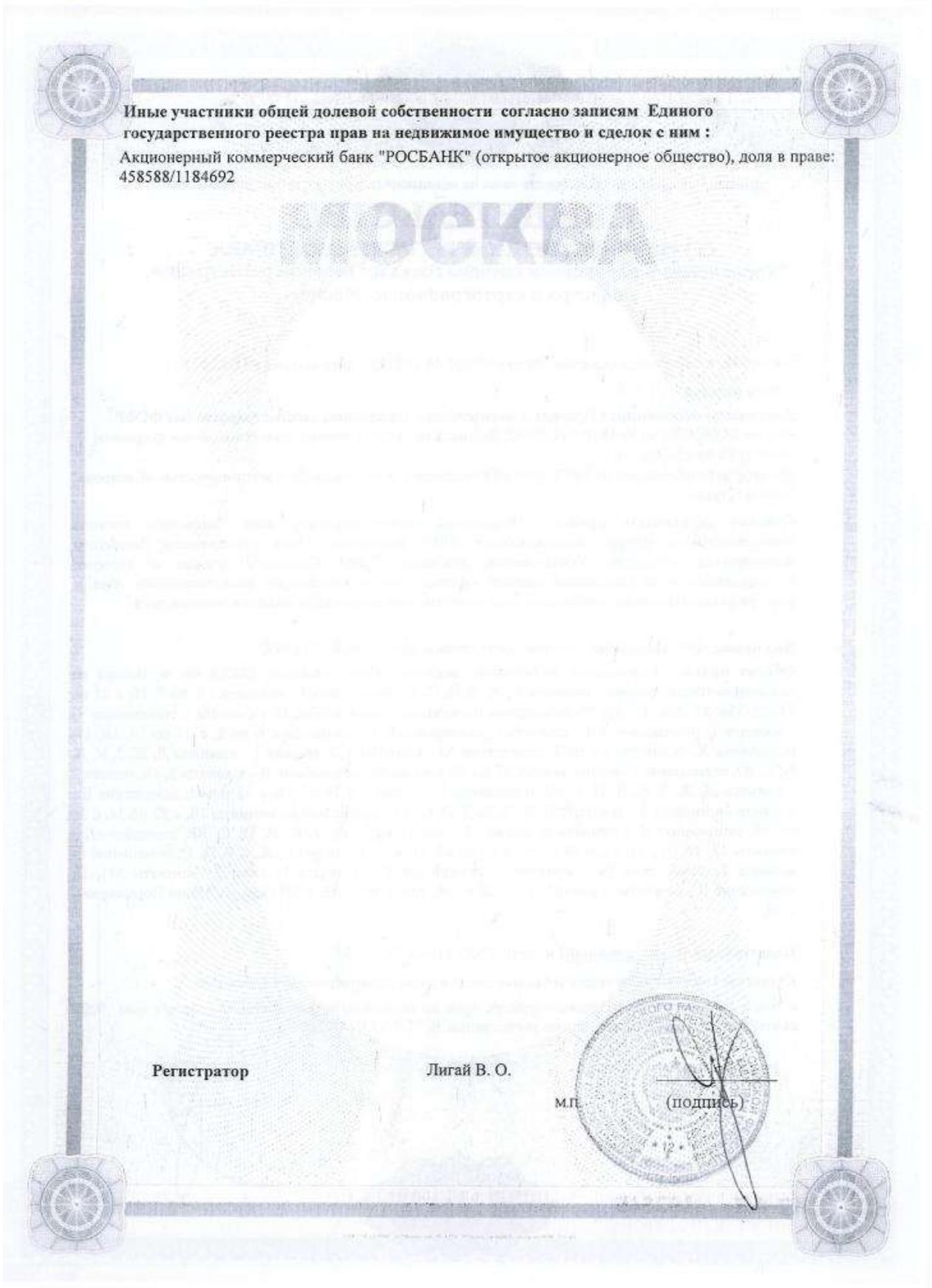
Регистратор Лигай В. О.

мп. (подпись)



77-АН 193646





Учетный номер
 Дополнительного соглашения
 № М-01-001562/
 от «08» АВГУСТА 2011 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	77
Произведена государственная регистрация	
Дата государственной регистрации	08/08/2011
Номер государственного реестра	77/08/2011/001562-08/2011
ФИЛИПЬЕВ А.Н. (Ф.И.О.)	

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 от 30.12.1994 № М-01-001562
 г.Москва, ул.Порываевой Маши, вл.34**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления регулирования землепользования в Центральном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Леваковой Светланы Ивановны, действующего на основании Положения и доверенности от 22.04.2011 №33-И-1588/11, от имени Правительства Москвы, и Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис» в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор «1», Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество) в лице старшего Вице-президента Филиппова Александра Николаевича, действующего на основании доверенности от 15.01.2010 №41, именуемый в дальнейшем «Арендатор «2», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст.551 и 552 ГК РФ и ст. ст.35, 36 ЗК РФ, Свидетельствами о государственной регистрации права собственности:

- серия 77 АМ № 581491 (09.09.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/148/2010-356),
- серия 77 АМ № 581493 (09.09.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/148/2010-357),
- серия 77 АМ № 341836 (18.11.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/167/2010-081),
- серия 77 АМ № 341837 (18.11.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/167/2010-086), выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, и распоряжением Департамента земельных ресурсов города от 17.06.2011 № 1835-01 ДЗР «О внесении изменений в договор аренды земельного участка от 30.12.1994 №М-01-001562 (Центральный административный округ города Москвы) в части адресного ориентира и цели предоставления земельного участка»:

1.1. В преамбуле договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 и далее по тексту именовать договор аренды земли от 30.12.1994 № М-01-001562:

**« ДОГОВОР АРЕНДЫ
 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 с множественностью лиц на стороне арендатора »**

1.2. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 в части Арендатора «1» переходят к владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» под управлением Закрытого акционерного общества «РВМ Капитал» Д.У. с 09.09.2010.

Все права и обязанности по договору аренды от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.06.2010 за №1820-94152390) осуществляет Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал».

1.3. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 в части Арендатора «2» переходят к Акционерному коммерческому банку «РОСБАНК» (открытое акционерное общество) с 18.11.2010.

2. Изложить раздел 1 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 13593 (тринадцать тысяч пятьсот девяносто три) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003040:4, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Порываевой Маши, вл.34 предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Арендатору «1» - Закрытому акционерному обществу Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis» - для эксплуатации части административного здания в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Арендатору «2» - Акционерному коммерческому банку «РОСБАНК» (открытое акционерное общество) - для эксплуатации части административного здания в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

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

1.3. Установленная п.1.1 цель предоставления Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется Сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение и условиями настоящего Договора и могут быть изменены в отношении каждого Арендатора в порядке, установленном п.8.1 настоящего договора.

1.4. Арендаторы выражают согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком-казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранс-

порта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (**приложение 1**). Копия кадастрового паспорта земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На участке расположено: двадцатисемизэтажное монолитно-железобетонное нежилое здание.

3. Изложить п.2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«2.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с целью предоставления.

2.2.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

2.2.3. Арендатор обязан уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды земельного участка.»

4. Признать утратившим силу пункт 2.2.5. раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562.

5. Изложить раздел 3 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

3.1. Договор заключен сроком до 30 декабря 2043 года.

3.2. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, если иное не предусмотрено Соглашением Сторон.

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

3.4. Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

3.5. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.6. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендаторами ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера.

3.7. Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

3.8. 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.

3.9. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в **Приложениях №№ 2 и 2а** к настоящему Договору. **Приложения №№ 2 и 2а** является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.10. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендаторами в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или изменения градостроительных требований использования земельного участка полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, исчисление и уплата Арендаторами 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 Арендаторов. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.11. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы 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 и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.»

б. Изложить раздел 4 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

«Арендодатель имеет право:

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

- Не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения или не использования Участка в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- 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 аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;

- в случае самовольного строительства на Участке.

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

4.2. В судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендаторов в случае невыполнения ими обязательств по настоящему Договору.

4.3. На возмещение убытков, причиненных Арендаторами, в том числе, досрочным расторжением настоящего Договора по вине Арендаторов.

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

Арендодатель обязан:

4.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

4.7. 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 3.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.»

7. Изложить раздел 5 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; с государственной регистрацией таких Договоров.

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

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

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

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

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. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации.

5.12. 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).

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

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

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

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.»

8. Изложить раздел 8 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

« 8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «Права и обязанности арендатора» 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.

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

9. Изложить раздел 9 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

« 9. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

9.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

10. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562.

11. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

12. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор «1»:
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»
Юридический адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
Почтовый адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 105062, ул.Покровка, д.42, стр.5
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН/КПП 7722563196/7705031674 ОКПО 72053367, 94152390
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810500160080010
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО Банк «ВТБ»
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018107000000000187
БИК 044552730,	БИК 044525187
Валютный счет № В	Валютный счет № в
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон 959-18-43	Телефон 660-70-30
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

14. ПОДПИСИ СТОРОН.

 14.1. От Арендодателя:
 Заместитель начальника УРЗ ЦАО

 От Арендатора «1»:
 Генеральный директор



 " " " " 20 г.
 М.П. С.И. Левакова



 " " " " 20 г.
 М.П. С.В. Орлов

Ист. Катанова Т.А.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор «2»:
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)
Юридический адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 107078, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.11
Почтовый адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 107078, г.Москва, ул.Маши Порываевой, д.11
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН/КПП 7730060164/093980001 ОКПО 17522116; <i>Центральное управление ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СБОРА ГОРОДА МОСКВЫ</i> <i>С.И.Левашова</i>
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет №
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810000000000256
БИК 044552730,	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 959-18-43	Телефон 787-41-02
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН.

16.1. От Арендодателя:
Заместитель начальника УРЗ ЦАО

От Арендатора «2»:
Старший Вице-президент

_____ Левакова
" " _____
М.П. 

_____ А.Н.Филиппов
" " _____ 20__ г.


Исп. Киттинова Т.А.

Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по г. Москве
(замысловый орган кадастрового учета)
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) 20.04.2011 № 77/01/11-20153 В.1

1	Кадастровый номер	77.01.0003040-4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Присвоение номера	6					Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.04.2007
5	7						
8							
8.1							
	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2							
9							
10							
11	Площадь: 13599 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 708127199.07	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 52094.99	14	Система координат: СК кадастрового округа
15							
16							
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образующих участков: —				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				

Инженер 2 категории (замысловый должностной)



А.С. Лесня (подпись, фамилия)

Приложение 1 к Дополнительному соглашению № М-01-001562 от 01.04.2011 № 08/03/СЗ.С.А. 2011 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) 20.04.2011 № 77/01/11-20153 В.2

1	Кадастровый номер	77.01.0003040-4	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка						
						
5 Масштаб 1:2000						

Инженер 2 категории (замысловый должностной)



А.С. Лесня (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
20.04.2011 № 77/01/11-20153

В.3

1	Кадастровый номер: 77-01-0003040-4		2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	---	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Сахаров Бизнес Плюс"	
	2	---	весь	Прочие ограничения (обременения)	Мэрия (Администрация) г. Москвы	

Иванов И.И. (подпись)
(инициалы, фамилия)



А.С. Лесина
(инициалы, фамилия)

Приложение 2 к Дополнительному
соглашению
№ М-01-001562____
от «08» августа 2011 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-001562 -004

Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»
Адрес участка: ул.Порываевой Маши, вл.34
Кадастровый номер 77:01:0003040:4

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	13 593
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	708 127 199.07
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	8 331
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 09.09.2010	руб.	6 510 050.43

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 4010181080000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК
ОКАТО 45286565000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года ФЛС
№ М- - - 001. НДС не облагается.

4. Примечание

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя
Заместитель начальника УРЗ ЦАО

С.И.Львакова
" " " " 20 г.
М.П.

Исп. Катанова Т.А.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор

С.В.Орлов
" " " " 20 г.
М.П. "РВМ Капитал"

Приложение 2а к Дополнительному
соглашению

№ М-01-001562

от «08» АВГУСТА 2011 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-001562 -003

Арендатор «2»: Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)

Адрес участка: ул.Порываевой Маши, вл.34

Кадастровый номер 77:01:0003040:4

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	13 593
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	708 127 199.07
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	5 262
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 18.11.2010	руб.	4 111 857.56

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК
ОКАТО 45286565000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года ФЛС
№ М- - - 001. НДС не облагается.

4. Примечание

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника УРЗ ЦАО

С.И. Дезакова
г. _____
М.П. _____

Исп. Капитанова Г.А.

От Арендатора «2»:
Старший Вице-президент

А.Н. Филиппьев
г. _____ 20 г.

Статья 125.1 ГК РФ - президент
 АО АСБ "РОСБАНК"
 А.Н. Филиппов



Согласие заверено, сиронорвано
 и скреплено печатью А. листов
 № 00000000000000000000
 Исполнитель: Колесникова Р.А.




ЗАО УК - РВМ Капитал - ДУ ЗПИФ недвижимости - РВМ Мегapolis			
№	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1	Менеджер договора		
2	Руководитель по направлению	Курочкин	
3	Финансовый директор	Виноградова	
4	Главный бухгалтер/бухгалтер		
5	Юридический контроль	Фондова	
6	Контролер		

Согласие
 специализированного
 депозитария получено
 Дата
 20.04.2011
 Ответственный
 сотрудник
 ДВУО

ТОРЗ ЦАО
Зарегистрировано: Дополнительное соглашение № <u>2</u> от « <u>27</u> » <u>10</u> А П 199 <u>4</u> г. Исполнитель: <u>Мбу</u>

ДОГОВОР
ЗЕМЕЛЬ В Г. МОСКВЕ

№ М-01-001562

"30" декабрь 1994 г.

Правительство Москвы, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Аспатурова Виктора Николаевича, с одной стороны, и Акционерный коммерческий банк "Объединенный Экспортно-Импортный Банк" /ОНЭКСИМ БАНК/ (акционерное общество открытого типа) в лице президента Потанина Владимира Олеговича, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании Постановления Правительства Москвы от 30.08.94г. № 724 "О предоставлении в пользование Объединенному Экспортно-Импортному Банку /ОНЭКСИМ БАНК/ земельного участка во вл. 30 по проспекту Академика Сахарова (Центральный административный округ) заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в долгосрочное пользование на условиях аренды земельный участок площадью 13593 (тринадцать тысяч пятсот девяносто три) кв.м во вл.30 по проспекту Академика Сахарова, именуемый в дальнейшем "Участок".

Ландшафтные (качественные) характеристики Участка:

- рельеф участка спокойный.

На Участке имеются:

- зеленые насаждения.

1.2. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка поворотными точками.

1.3. Участок предоставляется Акционерному коммерческому банку "Объединенный Экспортно-Импортный Банк" под строительство административно-делового центра и последующего его эксплуатации.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем "Разрешенным использованием".

2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Земельные участки Р2, Р3, Р4 общей площадью 333 (триста тридцать три) кв.м. предоставляются без права капитального строительства.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Обеспечить освоение и содержание строительной площадки в строгом соответствии с Распоряжением Премьера Правительства Москвы от

- 2 -

2.2.2. В течение двенадцати месяцев с момента регистрации настоящего Договора в Москомземе разработать ТЭО на строительство административно-делового центра.

В месячный срок после утверждения ТЭО представить в Москомзем плана использования земель и раздела ПОС для внесения необходимых изменений в Договор аренды земель.

2.2.3. В случае срыва нормативных сроков проектирования и строительства Арендодателем применяются штрафные санкции в соответствии с действующим законодательством и городскими нормативными актами.

2.2.4. Пересадку и вырубку зеленых насаждений производить по согласованию с МЛПО "Мослесопарк".

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

3.1. Настоящий Договор заключается на 25 (двадцать пять) лет.

3.2. Расчет арендной платы приведен в приложении 1 к настоящему Договору.

3.3. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее 25 числа последнего месяца квартала, при этом последний срок устанавливается не позднее 15 ноября текущего года.

3.4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,7% от суммы платежей за истекший расчетный период.

3.5. Платежи по настоящему Договору вносятся Арендатором на счет, указанный в приложении 1 к настоящему Договору.

3.6. Размеры арендной платы могут быть пересмотрены в случаях изменения базовых ставок земельных платежей и в других случаях, предусмотренных соответствующими законодательными и нормативными актами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Вносить изменения и дополнения в Договор в случае внесения таковых в действующее законодательство или городские нормативные акты;

4.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставляемых в аренду;

4.1.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением земельного законодательства или условий настоящего Договора;

4.1.4. Досрочно в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

-- систематического невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования Участка не по целевому назначению;

-- неиспользования (неосвоения) Участка в течение сроков, установленных уполномоченным государственным органом;

-- использования Участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики Участка;

-- прекращения деятельности Арендатора.



- 3 -

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, земельному законодательству Российской Федерации, а также городским нормативным актам.

4.2.2. Не издавать специальных городских нормативных актов, затрагивающих (ущемляющих) права Арендатора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;

5.1.2. Расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендодателю (при этом Арендатор обязан внести арендную плату до конца времени действия Договора);

5.1.3. В случае досрочного расторжения Договора вследствие невыполнения Арендодателем своих обязательств, возмещение ущерба, на которое Арендатор имеет право, определяется, исходя из рыночной стоимости построенных Улучшений, или в размере инвестиций, произведенных Арендатором для реализации Улучшений (включая затраты по договорам, связанным с реализацией Улучшений), за исключением инвестиций в объекты, завершённые строительством, но не пригодные на момент расторжения Договора для эксплуатации или использования по назначению, определенному проектом.

5.1.4. Выкупить Участок в случае принятия законодательного акта о продаже земли в г.Москве (при этом настоящий Договор расторгается по взаимному согласию Сторон в порядке, обусловленном специальным соглашением между ними).

5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

5.2.2. Своевременно в соответствии с настоящим Договором вносить арендную плату;

5.2.3. Обеспечить освоение Участка в сроки, утверждённые проектом (раздел проекта организации строительства);

5.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению прилегающей территории города;

5.2.5. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;

5.2.6. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания в проведении этих работ (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти);

5.2.7. Выполнять, согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию; рекультивировать нарушенные им земли;



- 4 -

5.2.8. Не нарушать установленный порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами;

5.2.9. Не нарушать права соседних землепользователей.

5.2.10. В случае изменения адресных или иных реквизитов в десятидневный срок письменно известить об этом Арендодателя;

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия настоящего Договора.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

Земельные споры, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются Комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из Сторон в течение 30 (тридцати) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора аренды будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

2018.10.14

- 5 -

Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

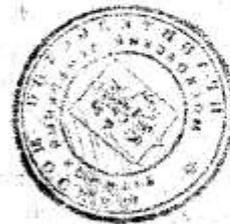
Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

Настоящий Договор аренды составлен на шести листах и подписан в двух экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора и приложений по одному экземпляру хранятся у Арендодателя и Арендатора.

Приложения к договору:

1. Расчетные земельные платежи.
2. План границ земельного участка.



Handwritten signature

Приложение 1 к договору
№ М-ОГ-001562

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
АРЕНДОМЕРИИ КОММЕРЧЕСЕВ БАНК
"ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНАЯ БАНК"
(ОБЪЕДИН. БАНК)

Базисная аренда за плату

1. Территориально-экономическая оценка земли г. Москва	1	
2. Базисная ставка ежегодной арендной платы за 1 га	руб	15165,00
3. Ежегодная арендная плата начиная с 01.01.1995 года	руб	20413,78

Арендная плата вносится: Государственной налоговой инспекции в Б. Центрального административного округа г. Москва и/или в 10130062 в АКБ "Объединенный банк", к/с/сч № 161706 в УКБ Ю ЦБ РФ №0201791 код р/сч. 83

Примечание: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 30.12.93г. № 768-РМ.
2. Плата за землю арендодателя в рублях округлена по официальному курсу рубля к ЗЕМ на 15 число очередного месяца квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН:

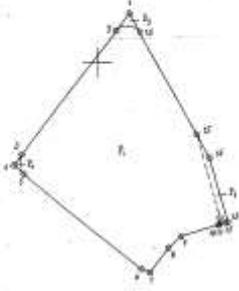

 Председатель
 В.А. Москалев

За Арендатором

 Б.О. Потвин

Приложение 2 к договору
№ М-ОГ-001562

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

№ ТУСХ	Р У М П Ш		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ОТЛОЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА X (М)		КООРДИНАТА Y (М)	
	ГРАД	МИН		X	Y		
1 - 2	ВЕ	37	15.6	15.129	11851.952	9421.836	
2 - 3	ВЕ	37	11.7	180.828	11821.950	9411.690	
3 - 4	ВЕ	37	11.8	9.480	11751.210	9346.900	
4 - 5	ВЕ	50	58.1	9.490	11751.492	9341.942	
5 - 6	ВЕ	50	58.1	105.030	11751.990	9348.570	
6 - 7	ВЕ	69	41.4	6.205	11851.330	9430.180	
7 - 8	СЕ	37	8.5	31.413	11851.180	9435.990	
8 - 9	СЕ	46	29.5	12.948	11879.175	9448.899	
9 - 10	СЕ	12	34.3	36.983	11879.432	9451.932	
10 - 11	СЕ	12	38.1	0.336	11886.321	9451.391	
11 - 12	СЕ	62	38.2	4.789	11886.699	9453.559	
12 - 13	СЕ	62	44.4	1.878	11888.122	9458.511	
13 - 14	СЗ	18	6.9	46.170	11888.254	9459.173	
14 - 15	СЗ	28	37.1	18.999	11735.901	9477.303	
15 - 16	СЗ	28	37.2	81.157	11749.579	9468.203	
16 - 17	СЗ	29	42.8	15.120	11820.820	9425.230	
17 - 2071	СЗ	15	18.5	60.748	11749.579	9468.203	
2071 - 11	ЮЗ	3	44.8	4.200	11890.950	9484.240	
11 - 18	ЮЗ	86	17.2	18.675	11821.950	9412.690	
18 - 9	СЗ	7	52.8	13.921	11721.990	9348.570	

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 1.3593 га.
 ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P1: 1.3260 га.
 ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P2: 0.0280 га.
 ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P3: 0.0053 га.
 ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P4: 0.0010 га.

9

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 30 января 1994 г. № М-ОГ-001562

г. Москва

Московский земельный комитет (Московский), именуемый в дальнейшем Арендодателем, и один из первых заместителей Председателя земельного комитета Виктора Александровича, действующего на основании Закона от 15 июля 1993 г. № 1033-ЗС, с одной стороны, и АО "Объединенный Экспортно-Импортный Банк" (Объединенный банк) в лице Председателя земельного комитета Московского Экспортно-Импортного банка, именуемый в дальнейшем "Арендатором", заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в Договор аренды земельного участка от 30 января 1994 г. № М-ОГ-001562 (Договор) в части размера пены (небольшой), устанавливаемой за неиспользование земельного участка в течение дня простоя, соответствующий пункт изменить в следующей редакции: "В случае неиспользования арендной платы в установленный срок арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пена) за каждый простоявший в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период начисляя с 26 в Московского Экспортно-Импортного банка по день уплаты".
2. В соответствии с Договором аренды земельного участка от 30 января 1994 г. № М-ОГ-001562 (Договор) и на основании распоряжения мэра Москвы от 01.12.1994 г. № 447/1-РМ "О экономическом регулировании использования земель Москвы".
3. Принять утратить силу Приложение к Договору аренды земельного участка.
4. Приложение к Договору по расчету земельных платежей от 30 января 1994 г. № М-ОГ-001562 (Приложение) считать недействительным по настоящему Договору. Исполнение обязательств арендатора по оплате аренды земельного участка в соответствии с Приложением к Договору от 30 января 1994 г. № М-ОГ-001562 начинается с 01.01.1995 г.
5. В соответствии с условиями Договора и настоящего дополнительного соглашения Арендатор обязуется производить регулярные платежи за арендуемую землю в соответствии с условиями Договора и настоящего дополнительного соглашения.
6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его регистрации в Московском земельном комитете.
7. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

- 2 -

4. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:

Московский земельный комитет
 112054, Москва, ул. Ваврушкова,
 дом 20
 ИНН № 7705031674
 Расчетный счет № 033345757
 к/с № 302161050 в филиале
 "Сбербанк" АД "Московск"
 №044583802
 валютный счет _____
 Телефон _____

Арендатор:

Закрытый акционерный общество
 "Объединенный Экспортно-Импортный Банк"
 (закрытое акционерное общество)
 ул. Ю. Гагарина, 14/15 (Москва),
 121151
 Расчетный счет № 0610880
 в Сбербанк России г. Москва
 №044583802
 валютный счет _____
 Телефон: 266-80-08

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Первый заместитель председателя
 Московского земельного
 комитета

 В.А. Москалев
 1997 г.

От Арендатора:

Председатель
 АО "Объединенный
 Экспортно-Импортный
 Банк"

 Б.О. Потвин
 1997 г.

СОГЛАШЕНИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО МОСКОВСКИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ КОМИТЕТОМ,
 РЕГИСТРАЦИОННЫЙ № М-ОГ-001562
 " 13 " января 1997 г.

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

АРЕНДА ПЛАТА

Приложение от 02.09.1998 г. к дополнительному соглашению к Договору аренды от 30.12.1994 г. № 01-001562

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Площадь участка всего	кв. м	13563.00
1.2. Территориально-экономическая значимость земли г. Москва		3
1.3. Величина ставки ежегодной арендной платы за 1 га	руб	59091.00
1.4. Поправочный коэффициент размерного использования земли		1.000

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата за весь Участок	руб	240067.19
---	-----	-----------

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ в Государственное казенное учреждение М. В. ЦАУ г. Москва (ИН № 5010120008 ИНН 7705034473 в филиале "Отделение" № "Насосбанк", ИФО 044802302, к/с 902161000

Примечание:

- Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 01.10.94 г. № 147/1-РМ.
- Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по официальному курсу рубля к ЦБ РФ на 12 число последнего месяца квартала, в котором производится оплата.
- В случае неисполнения арендной платы в установленный срок день просрочки и в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 дня уплаты считается дата оплаты средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:  М. И. Прохоров

От Арендатора:  М. И. Прохоров

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 30.12.94 № М-01-001562

г. Москва 02.09.1998

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника территориального объединения регулирующих землепользования Центрального административного округа Троицкой Зональной Москвы, действующего на основании Положения с Москвеземзем в адресованности от 28.12.97 г. № 33-Н-00497, от имени Мэра (Администрация) г. Москвы, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОКЭИМ БАНК) (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА) в лице Председателя Правления Банку _____ именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в соответствии со ст. 9 и 11 Закона города Москвы от 16.07.97 г. № 34 «Об оплате земельной арендной платы в городе Москве, расположенной юга Москвы от 23.04.97 г. № 490-РМ» заключили настоящее Дополнительное соглашение о землепользовании.

- Установить следующий срок внесения арендной платы, в размере 25-го числа последнего месяца квартала, в соответствии с условиями (иной) по перечню платежей и начисления, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.
- Арендная плата с 01 января 1998 года увеличивается:

Московский земельный комитет для ЦНИ № в ЦАУ г. Москва (ИН № М-006818100001000008 ИНН 7705034473 АКБ «Русский земельный банк» г. Егорьевск, ИФО 044823730, к/с 3010181070000000730

3. Юридический адрес:

Представитель Арендодателя	Арендатор
Московский земельный комитет	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОКЭИМ БАНК) (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА)
111054 Москва, улица Барукина, дом 20	077012 МОСКВА, УЛ. МАШИ СТРОИТЕЛЕЙ, Д/М 31
ИНН 770501674	ИНН 770001293
Расчетный счет № 40603110066100000031 в ОАО АК «Финансовый земельный банк» (Финзембанк) № 2010181018000000002	Расчетный счет № 30101810300000000007 в ОАО ЦСМ Банк г. Москва
ИФО 044823730	ИФО 044823730
Телефон 339-3233	Телефон 524-01-01
Телефакс	Телефакс
Телетекст	Телетекст
Телекс	Телекс

4. Подписи сторон:

От Арендодателя:  М. И. Прохоров

От Арендатора:  М. И. Прохоров

Начальник территориального объединения регулирующих землепользования Центрального административного округа Троицкой Зональной Москвы

Председатель Правления АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ОТКРЫТОГО ТИПА «ОКЭИМ БАНК»

Московский земельный комитет зарегистрирован в Московском земельном комитете

Регистрационный номер: _____

г. Москва, _____ 1998 г.

И.д. _____

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка № М-01-001562 от 30.12.1994 года

Адрес участка г. Москва САХАРОВА А.Д. АКАДЕМИКА ГРОСКИ, дом 30

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника объединения регулирующих землепользования в Центральном административном округе г. Москвы Троицкой Зональной Москвы, действующего на основании Положения с Москвеземзем в адресованности от 28.12.97 г. № 33-Н-00497, от имени Мэра (Администрация) г. Москвы, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОКЭИМ БАНК) именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя Правления Банку _____ именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о землепользовании.

- Иметь условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата ежемесячной квартальной арендной платы за землю производится в рублях по официальному курсу ЦБ РФ на дату, предшествующую оплате.
- Иметь условия договора аренды в части размера неустойки (пени), установленной в размере 0,2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата неустойки пени производится в рублях по официальному курсу ЦБ РФ на дату, предшествующую оплате. День уплаты считается дата оплаты средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
- В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после совершения срока платежа, долгая пометкой размером долга быть осуществлена до следующего срока платежа. Если за просрочку в оплате указанной суммы обязательства в случае ее возврата в полном объеме в данном пункте не предусмотрено.

4. Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель: ИНН 7705034473 Московский земельный комитет по ЦНИ №8
 Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,
 РС №406831030001990003
 ИФО 044823730, к/ср. сч. 3010181070000000730

5. Применование по настоящему соглашению контактное с 01-сентября 1998 года.

6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя, один - для арендатора.

7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Московский земельный комитет	Акционерный коммерческий банк
111054, г. Москва, ул. Барукина, 20	«ОКЭИМ БАНК»
ИНН 770501674, РС № 40603110066100000031	ИНН 770001293, РС № 30101810300000000007
в филиале ОЭБ № 7823 МЕ АК ЦБ РФ в Москве	в ОАО ЦСМ Банк г. Москва
ИФО 044823730	ИФО 044823730
К.С. 30101810600000000342	К.С.
(на территории для внесения арендной платы)	ИФО 044823730

9. Подписи сторон:

От Арендодателя:  М. И. Прохоров

От Арендатора:  М. И. Прохоров

Начальник объединения регулирующих землепользования в Центральном административном округе Троицкой Зональной Москвы

Председатель Правления АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ОТКРЫТОГО ТИПА «ОКЭИМ БАНК»

Московский земельный комитет зарегистрирован в Московском земельном комитете

Регистрационный номер: _____

г. Москва, _____ 1998 г.

И.д. _____

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Протокол 1
в Дополнительном соглашении
№ М-01-001562
от 17.05.2002 г.

Участники сделки № 01042448

АГЕНДНАЯ ПЛАТА
Земельный налог № 01042448

ИСУХОДИЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АГЕНДНОЙ ПЛАТЫ

- Площадь земельного участка 23567 кв.м
- Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям земель и видам разрешенного использования земель 45000 руб
- Территориально-экономические коэффициенты для г. Москвы 3
- Коэффициент дифференциации по территории города базисного уровня ежегодной арендной платы 4,256

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АГЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
включая арендную плату 229966.1900 руб
включая плату за пользование 25.09.1998 г.

КАСОВЫЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АГЕНДНОЙ ПЛАТЫ
получателя ИНН 7705031674 Московской земельный комитет по г.М. № 1
реквизиты АКБ «Русский Земельный Банк» г. Москва
расчетный счет № 4040301030000000000
БИК 044632750, корр.сч.3010101070000000730

г. Москва

От Арбитража: Протокол 1, 200 г.

Участники сделки № 01042448

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994 г. № М-01-001562**

г. Москва

Московский земельный комитет (Мосземком), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя председателя Правления Галеева Петрова, действующий на основании Положения о Московском и Департамент от 27.12.1999 г. № 33-01-183629, от имени Марии (Арендаторы) г. Москва, с одной Стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОЭИИМ БАНК) в лице Прокурора Михаила Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- В соответствии с образными Арендатора от 05.02.1999г. № 33-2-13579-(1) и в связи с изменениями законодательства Арендатора (Специальное Московское регистрационное постановление от 20.01.1997 г. № 24970-01) и передаче договора аренды земельного участка от 30.12.1994 г. № М-01-001562 далее по тексту Арендатора именован «ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОЭИИМ БАНК)»
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора земельного участка от 30.12.1994 г. № М-01-001562.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- Настоящее Дополнительное соглашение действует в двух экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОЭИИМ БАНК)
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Барукина, 20	Юридический адрес: 107813, г. Москва, ул. Мухоморова, дом 11
Почтовый адрес: 113334 г. Москва, ул. Барукина, 20	Почтовый адрес: 107815, Москва, ул. Мухоморова, дом 11
ИНН 7705031674, ОГРН 16412344, ОКФС 97500	ИНН 7708001269, ОГРН 17528127
Расчетный счет № 4040301030000100000, в АКБ «Русский Земельный Банк» корреспондентский счет № 3010101070000000730	Расчетный счет № 4762281030000018000 в АКБ «Росбанк» корреспондентский счет № 3109981080600003015 в АКБ «Росбанк»
БИК 044632750	БИК 044125256
Расчетный счет №	Расчетный счет №
Расчетный корреспондентский счет №	Расчетный корреспондентский счет №
С/СЧ	С/СЧ
Телефон	Телефон 266-9048
Телефакс	Телефакс

г. Москва

От Арбитража: Протокол 1, 200 г.

Участники сделки № 01042448

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994 г. № М-01-001562**

г. Москва

Московский земельный комитет (Мосземком), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника территориального областного регистрационного управления Московского и Департамента административного управления Регистрации Земельных Участков на основании Положения о Московском и Департамент от 22.04.2000 г. № 33-01-0770, от имени Марии (Арендаторы) г. Москва, с одной Стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОЭИИМ БАНК) в лице Прокюрора Михаила Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, и в лице Заместителя областного «ИПТЕРРОС ЭСТЕЙТ» в лице Генерального директора «ИПТЕРРОС ЭСТЕЙТ», с третьей Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- На основании Договора купли-продажи права долгосрочной аренды (аренды) от 01 апреля 2000г., зарегистрированного в Патентном бюро г. Москва от 23 мая 2000г. № 759-К и заключенное муниципальное и с даты 28 июня 2000г. № 77-01/01-08/2000-57078.
- Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.12.1994 г. № М-01-001562 в полном объеме переходят от ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОЭИИМ БАНК) (Проживая Арбитраж) в Закрытому акционерному обществу «ИПТЕРРОС ЭСТЕЙТ» (ИПТЕРРОС ЭСТЕЙТ) (Проживая Арбитраж).
- Проживая Арбитраж обязуется уведомить всю задолженность перед Арендодателем и даты исполнения Проживая Арбитраж уведомляет Арендодателя письменно. В случае нарушения в размере 1.6 процента от размера платежа, подлежащего оплате.
- Проживая Арбитраж обязуется обеспечить пользование земельным участком и передать его Новому Арендатору в течение десяти дней со дня заключения настоящего Дополнительного соглашения.
- Срок действия договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562 остается неизменным.
- Приложение к договору аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562 по размеру арендной платы является в редакции Протокола по размеру арендной платы в установленном участке от 30.12.1994г. № М-01-001562.
- Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- Настоящее соглашение действует в двух экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994 г. № М-01-001562.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.
8. Стороны подписали и поставили печати следующие документы:

Table with 3 columns: Арендодатель (Московский земельный комитет), Превыше Арендатор (Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»), Новые Арендатор (Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»). Includes addresses, INN, OGRN, and bank account details.

9. Подпись Сторон
От Арендодателя: Заместитель начальника ТОРГ ЦАО
От Превыше Арендатора: Председатель Правления
От Новых Арендаторов: Генеральный директор

Приложение 1
к Дополнительному соглашению
№ М-01-001562 / от 30.12.1994 г.
с договором аренды № М-01-001562 от 30.12.1994 г.
АРЕНДНАЯ ПЛАТА
Землеустроительное дело № 01040344
Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»
Адрес участка: проспект Академика Соколова, дом 35

1.1. Площадь земельного участка: 12500 кв.м
1.2. Бюджетная кадастровая стоимость земельного участка: 180000 руб.
1.3. Территориально-экономическая категория земли г. Москва: 3
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города Москвы ставки арендной платы: 2,56
1.5. Коэффициент учета инфляции: 4,23
(Всего с 01.04.2002 г. в соответствии со ст. 5 Закона г. Москва «О бюджете г. Москва на 2003 год» № 40 от 24.12.1999 г.)

2. ВАКУИОННЫЕ АРЕНДНЫЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
Бюджетная аренда плата: 343964,50 руб.
Бюджетная аренда плата с учетом коэф. инфляции 1,36: 467188,61 руб.

3. ВАКУИОННЫЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРМИСсионной АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
Получатель: ИНН 77-0908185, УФК МО РФ по г. Москве (для Московской области)
населенный пункт № 40 по г. Москве
Расчетный счет № 40702810500000013077 в АКБ «РОСБАНК»

4. ВАКУИОННЫЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРМИСсионной АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
Получатель: ИНН 77-0908185, УФК МО РФ по г. Москве (для Московской области)
населенный пункт № 40 по г. Москве
Расчетный счет № 40702810500000013077 в АКБ «РОСБАНК»

ПОДПИСИ СТОРОН:
От Арендодателя: Заместитель начальника ТОРГ ЦАО
От Арендатора: Генеральный директор

Учтовый номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-001562
от 30.12.1994 г.
Московский комитет по регистрации недвижимости
Примечание: государственная регистрация
№ 20

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОТ 30.12.1994 г. № М-01-001562

г. Москва
Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Территориального объединения государственного управления Центрального административного округа Московского земельного комитета Оксаны Владимировны Митрофановой, действующей на основании Приказа в Московской и доверенности от 27.12.2001 г. № 33-И-98291-78) со одной стороны (Администрация) г. Москва, и в лице Генерального директора Партии Акционеров общества «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ», в лице Генерального директора Кирилла Юрьевича Лейбовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- 1. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 05.11.2002 г. № 913-ПП
1.1. Данное Соглашение об условиях договора аренды земельного участка от 30.12.1994 г. № М-01-001562 пункт 2.2.5 и следующих разделах:
«Арендатор обязуется завершить строительство административно-делового общественного центра до 31.12.2005 г.».
2. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в соответствии с условиями договора аренды земельного участка от 30.12.1994 г. № М-01-001562.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Table with 2 columns: АРЕНДОДАТЕЛЬ (МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ) and АРЕНДАТОР (Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»). Includes addresses, INN, OGRN, and bank account details.

6. Подпись Сторон
От Арендодателя: Заместитель начальника ТОРГ ЦАО
От Арендатора: Генеральный директор

Всего листов: 4
Московский комитет по регистрации недвижимости
№ 20

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком



Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

2.2.7. В соответствии с Постановлениями Правительства Москвы от 11.12.2001г. №1156-ПП в случае нарушения срока оплаты платежа, производится начисление пени в размере 0,2% с просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем уплаты.

2.2.8. В случае невыполнения п.2.2.6. сторонами Договорительное соглашение и Договору аренды земли подлежат расторжению в установленном порядке.

2.2.9. В случае увеличения площади земельного участка, подлежащий объекту, по сравнению с определенными распоряжением Правительства Москвы от 27.04.2004г. № 790-ПП - 132 тыс. кв.м., стоимость выкупа права аренды подлежит пересчету и обязательной оценке Арбитражем в установленном порядке.

2. Настоящее Договорительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562.

3. Настоящее Договорительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Договорительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридические и фактические реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Багратиона, 20 Почтовый адрес: 113054, г. Москва, ул. Багратиона, 20 ИНН 7705031674, ОГРН 10442348, ОКОНС 97600	Юридический адрес: 125010, г. Москва, ул. Б. Стасюка, д.25, стр.1 Почтовый адрес: 101000, Москва, а/я562 ИНН 7708030324, КПП 770801091, ОГРН 32440657
Расчетный счет №4040261000001300001 в АКБ «Русский земельный банк» Корреспондентский счет № 30101810700000000770	Расчетный счет 40702810500000013077 в АКБ «РОСБАНК» Корреспондентский счет №30101810000000000256
БИК 044652730	БИК 044523256
Валютный счет №	Валютный счет №
В	В
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 795-62-81
Телефакс	Телефакс

6. Подпись Сторон:

От Арбитража
Министр Д.Н. Овродов
2004г.

От Арбитража
Министр Д.Н. Овродов
2004г.

Учетный номер
Договорительного соглашения
№М-01-001562
от 30.12.1994 г. №М-01-001562

Удостоверение выдано Министерством
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994г. №М-01-001562
адрес земельного участка: г.Москва, проезд Академика Сахарова, вл.30.
г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), являющийся в дальнейшем «Арендодателем», в лице Исполкома территориального Общества регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета Старшина Валентина Рязановича, действующего на основании Положения о Московском и доверенности от 29.12.2003г. №32-И-1/3-081) от имени Правительства г. Москва, с одной Стороны и Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ», в лице Генерального директора Генерала Демиса Николаевича, действующего на основании Генеральной Доверенности № от 11.06.04, выданной в дальнейшем «Арендатором», с другой Стороны, заключили настоящее Договорительное соглашение о землепользовании:

1. В связи со строительством многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, вл.30, осуществляемого арендатором площадью 132 тыс. кв. м. и в соответствии с Распоряжением Правительства Москвы от 27.04.2004г. №790-ПП (МКЗ от 12.05.2004г. РД-1671/4) «О строительстве многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, вл.30»:

1.1. Назвать пункт 1.3. Раздела «Предмет и срок Аренда» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 в следующей редакции:

«1.3. Участки предоставляются Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ» для строительства многофункционального комплекса площадью 132 тыс. кв.м.»

1.2. Назвать пункт 3.1. Раздела «Срок действия договора и земельные платежи» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 в следующей редакции:

«3.1. Настоящий договор заключается сроком на 49 (сорок девять) лет»

1.3. Назвать пункт 2.2.5. Раздела «Особые условия договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 в следующей редакции:

«2.2.5. Арендатор обязуется завершить строительство многофункционального комплекса до 31.12.2008г.»

1.4. Договорить Раздел «Особые условия договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562» в тексте 15 миллионов 500 тысяч 000 рублей с момента вступления в силу государственной регистрации настоящего Договорительного соглашения по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, вл.30 в размере, эквивалентном 5 000 000 долларов США согласно платежному поручению от 20.05.2004г.№33-И-47444(8)-1.

2.2.7. В соответствии с Постановлениями Правительства Москвы от 11.12.2001г. №1156-ПП в случае нарушения срока оплаты платежа, производится начисление пени в размере 0,2% с просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем уплаты.

2.2.8. В случае невыполнения п.2.2.6. сторонами Договорительное соглашение и Договору аренды земли подлежат расторжению в установленном порядке.

2.2.9. В случае увеличения площади земельного участка, подлежащий объекту, по сравнению с определенными распоряжением Правительства Москвы от 27.04.2004г. № 790-ПП - 132 тыс. кв.м., стоимость выкупа права аренды подлежит пересчету и обязательной оценке Арбитражем в установленном порядке.

2. Настоящее Договорительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562.

3. Настоящее Договорительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Договорительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридические и фактические реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Багратиона, 20 Почтовый адрес: 113054, г. Москва, ул. Багратиона, 20 ИНН 7705031674, ОГРН 10442348, ОКОНС 97600	Юридический адрес: 125010, г. Москва, ул. Б. Стасюка, д.25, стр.1 Почтовый адрес: 101000, Москва, а/я562 ИНН 7708030324, КПП 770801091, ОГРН 32440657
Расчетный счет №4040261000001300001 в АКБ «Русский земельный банк» Корреспондентский счет № 30101810700000000770	Расчетный счет 40702810500000013077 в АКБ «РОСБАНК» Корреспондентский счет №30101810000000000256
БИК 044652730	БИК 044523256
Валютный счет №	Валютный счет №
В	В
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 795-62-81
Телефакс	Телефакс

6. Подпись Сторон:

От Арбитража
Министр Д.Н. Овродов
2004г.

От Арбитража
Министр Д.Н. Овродов
2004г.

Учетный номер
Договорительного соглашения
№ М-01-001562
от 30.12.1994 г. № М-01-001562

Удостоверение выдано в государственной регистрации

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994 г. № М-01-001562
г. Москва

Департамент земельных ресурсов, являющийся в дальнейшем «Арендодателем», в лице Исполкома территориального Общества регулирования землепользования Центрального административного округа Старшина Валентина Рязановича, действующего на основании Положения о Московском и доверенности от 20.01.2005 г. № 33-И-3/5-(53) от имени Правительства г. Москва, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ» в лице Генерального директора Генерала Демиса Николаевича, действующего на основании Устава, выданное в дальнейшем «Владельцем аренды», с другой Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Спартак Бизнес Палас» в лице Генерального директора Сергея Александровича Александровича, действующего на основании Устава, выданное в дальнейшем «Владелец арендатора», с третьей Стороны заключили настоящее Договорительное соглашение о землепользовании:

1. На основании Договора купли-продажи от 26.08.2004г. зарегистрированного 23.11.2004г. Указанием Исполкома по государственной регистрации на недвижимое имущество и сделки с ним на территории города Москвы по регистрационному № 77-01/05-1053/2004-442 в ст. 35 Земельного кодекса РФ:

1.1. Приняв в обязательство по договору аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562 в полном объеме периодом от Закрытого акционерного общества «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ» (Владельцем аренды) и Общества с ограниченной ответственностью «Спартак Бизнес Палас» (Владельцем Арендатора), с 23.11.2004г.

1.2. Настоящее Договорительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562.

2. Настоящее Договорительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

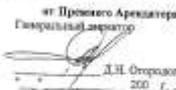
3. Настоящее Договорительное соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

4. Идентификация и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель	Прямой Арендатор	Новый Арендатор
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ	Закрытое акционерное общество "ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ"	Общество с ограниченной ответственностью «Салария Банкинг Партнерс»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бакуркина, 20 Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бакуркина, 20	Юридический адрес: 119010, г. Москва, ул.на Б. Славянск, д.25, стр.1 Почтовый адрес: 101000, Москва, д/а 502	Юридический адрес: 127053, г. Москва, ул. Новослободская, д.23 Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.23
ИНН 770501654, ОКПО 16412348, ОКОНХ 07410	ИНН 7708020323, ОКПО 52440057	ИНН 40770131700 ОКПО 72053367
Расчетный счет № 4060310590000100001 в АКБ «Русский земельный банк»	Расчетный счет № 40702810020190013077 в АКБ «РОСБАНК»	Расчетный счет № 40702810020190019066 в ОАО АКБ «РОСБАНК» г. Москва
Корреспондентский счет №	корреспондентский счет № 30101810000000000256	корреспондентский счет № 301018100000000000256
БИК 044532730	БИК 044532356	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №	Валютный счет №
В	В	В
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК	БИК
Телефон	Телефон 755-62-81	Телефон 787-4702
Телефакс	Телефакс	Телефакс

5. Подписи Сторон

От Арендодателя:  Начальник ЦЭЗ ЦАО

От Прямых Арендаторов:  Генеральный директор Д.Н. Герасимов 200 г.

От Арендатора:  Генеральный директор А.А. Казина 200 г.

Исполнитель:  Николай П.Д. 200 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Уполномоченное
Общество с ограниченной ответственностью "Салария Банкинг Партнерс"
127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 23
Литерар. адреса № М-01-001182 от 30.12.1994

Уполномоченное
Общество с ограниченной ответственностью "Салария Банкинг Партнерс"
127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 23
Литерар. адреса № М-01-001182 от 30.12.1994

Уполномоченное
Общество с ограниченной ответственностью "Салария Банкинг Партнерс"
127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 23
Литерар. адреса № М-01-001182 от 30.12.1994

Уполномоченное
Общество с ограниченной ответственностью "Салария Банкинг Партнерс"
127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 23
Литерар. адреса № М-01-001182 от 30.12.1994

Настоящим доводится до Вашего сведения, что в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2010 год и бюджетом на 2009 год» размеры арендной платы применяются в 2010 году с коэффициентом 1,1.

Таким образом, коэффициент индексации составляет базисных ставок установленных распоряжением Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ «Об утверждении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 г.», с 01.01.2010 составляет 6,325 (5,73х1,1=6,325).

И соответствии с изложенным, размер ежегодной арендной платы за арендный земельный участок составляет 6 577 051,45 руб.

В случае, если оплата арендной платы за 1 квартал 2010 года будет произведена до 31.03.2010, плате за просрочку платежа начисляться не будет.

Департамент земельных ресурсов города Москвы подтверждает, что начисление арендной платы за землю производится по следующим реквизитам:

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление Федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 401018100000000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583004
КБК 07111105010020001120
ОКАТО – 45280565000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за ... квартал ... года. Ф.Л.С № М-01-001582-002, НДС не облагается.

Укажите код бюджетной классификации (КБК), код ОКАТО и номер Ф.Л.С платежа обязательно!

* реквизиты Ф.Л.С и период, за который начислена арендная плата, указываются плательщиком самостоятельно.

Заместитель начальника ЦЭЗ
в ЦАО г. Москва
014 (основание достоверности от 29.12.2009 № 33-01-312759)



Г.И. Хавкин
20.01.2010

«14» января 2011г.

Содержание

Страница

1.	Термины и определения	3
2.	Предмет договора	6
3.	Объект аренды и использование Арендных помещений и Машинистов	7
4.	Арендная плата и иные платежи по настоящему Договору	8
5.	Порядок расчета по договору	9
6.	Обеспечительный платеж	13
7.	Срок Аренды	15
8.	Передача и возврат Арендных помещений	16
9.	Права и обязанности сторон	16
10.	Переоборудование Арендных помещений или помещений	26
11.	Выезд Арендных помещений и Машинистов	26
12.	Ответственность Сторон	27
13.	Подача, субаренда и образование	29
14.	Дата вступления в силу и расторжения Договора	30
15.	Распределение и прекращение Договора	30
16.	Страхование	33
17.	Форс-мажор	33
18.	Конфиденциальность	34
19.	Применяемое законодательство и разрешение споров	35
20.	Адрес для корреспонденции и банковские реквизиты Сторон	35
21.	Заключительные положения	37
22.	Заключенные ранее акты Сторон	37
23.	Подпись Сторон	37
	Приложение № 1 Перечень в расхождении Арендных помещений	38
	Приложение № 2 Перечень и распределение Машинистов	45
	Приложение № 3 Перечень Операционных расходов и дополнительных услуг Арендателя	50
	Приложение № 4 Расчет постоянной составляющей Арендной платы	54

ДОГОВОР АРЕНДЫ

между

Закрытым акционерным обществом Управляющим обществом «РВМ Капитал» Д.У. ЗАО «ИФК» и/или «ИФК»

и

Открытым акционерным обществом «Итера» (группа компаний) (ОАО «ИГК»)

Настоящий Договор Аренды (далее - «Договор») заключен в городе Москва, «14» января 2011 года в количестве экземпляров _____

между

Закрытым акционерным обществом Управляющим обществом «РВМ Капитал» Д.У. ЗАО «ИФК» и/или «ИФК», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105002, город Москва, улица Паровая, дом 42, строение 5, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости № 46 по г. Москве 29 ноября 2009 года в Едином государственном реестре недвижимости Номер (ОГРН) 1057749282810, ИНН 7723561098, КПП 770901091, осуществляем в дальнейшем «Арендодателем», в лице Генерального директора В.О. Коростова, действующего на основании Устава и Правил деятельности управления Закрытого публичного акционерного общества «ИФК» и/или «ИФК», зарегистрированного ФНС РФ России 24.06.2010 г. № 1820-04132398, с одной стороны, и

Открытым акционерным обществом «Итера» (группа компаний) (ОАО «ИГК»), зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 620017, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 11 зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости Номер (ОГРН) 1106550019003, ИНН 6659297756, КПП 665991091, осуществляем в дальнейшем «Арендатором», в лице Генерального директора В.М. Бардукова, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемая «Сторона», а в совокупности - «Стороны».

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если здесь не следует из контекста, термины, употребленные в настоящем Договоре с маленькой буквы, имеют следующее значение:

«**Акт приема-передачи**» означает акт приема-передачи Арендных помещений и Машинистов, подписанный между Арендатором и Арендодателем при передаче Арендных помещений и Машинистов от Арендодателя Арендатору и при их возврате Арендатором Арендодателю;

«**Арендная плата**» означает арендную плату, подлежащую уплате Арендатором Арендодателю по настоящему Договору и состоящую из постоянной и переменной составляющих;

«**Арендная площадь**» означает условную площадь Арендных помещений, рассчитанную на основании Стандарта BOMA, предназначенную и используемую для определения цены Арендной платы. Операционные расходы и иные платежи по настоящему Договору, подлежащие уплате Арендатором Арендодателю. Для целей настоящего Договора Стороны соглашаются, что размер Арендной площади считается равным 10 212,16 (Десять тысяч двести двенадцать целых и шестьдесят шесть сотых) кв.м. Расчет Арендной платы производится согласно и Арендатором на дату подписания настоящего Договора. Размер Арендной площади не должен рассматриваться в качестве фактической площади Арендных помещений, не считается критерием такой фактической площади и используется исключительно с целью расчета сумм Арендной платы,

Операционные расходы и иные платежи по настоящему Договору, подлежащие уплате Арендатором Арендодателю;

«**Арендные помещения**» означает передаваемые по настоящему Договору в аренду объекты нежилого назначения, являющиеся частью Нежилых помещений. Перечень и распределение Арендных помещений приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору. Согласно данным Бюро технической инвентаризации общая площадь Арендных помещений на момент подписания настоящего Договора составляет 9 264,50 (Девять тысяч девятьсот шестьдесят четыре целых и пятьдесят сотых) кв.м.

«**Дата Начала Срока Аренды**» означает дату подписания сторонами Акта приема-передачи, в соответствии с условиями настоящего Договора;

«**Дата окончания Срока Аренды**» означает дату, по истечении 7 (семь) лет от Даты Начала Срока Аренды;

«**Дата выплаты**» означает 5 число каждого календарного месяца, а если этот день не является рабочим днем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, то исторически ближайшей следующей рабочей датой, за исключением случаев каждого календарного года, когда Датой выплаты признается первый рабочий день января, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

«**Дата Расторжения Договора Арендой**» означает дату расторжения настоящего Договора в соответствии со ст. 11 настоящего Договора до наступления Даты окончания Срока Аренды;

«**Исполнение**» означает выполнение работ, информации, указания и ремонтные работы в Арендных помещениях и на Машинистах;

«**Комплекс**» означает многофункциональный комплекс, состоящий из трех корпусов и одной служебной части, находящийся по адресу: г. Москва, ул. Паровая Милл, д.34. Датой сдачи признается исключительно дата подписания настоящего Договора;

«**Машинисты**» означает персонал по настоящему Договору в аренду Арендатору помещений, являющиеся частью Нежилых помещений, предназначенные для размещения (создания) автораспорядочных средств. Перечень и распределение Машинистов приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору. Для целей расчета Арендной платы и иных платежей, арендованных Арендодателем, а также в иных случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут считать от того, что по настоящему Договору Арендатору предоставлено в аренду 142 (Сто сорок два) Машиниста.

«**Нежилое помещение**» означает помещения нежилого назначения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Паровая Милл, д.34.

- (b) вносимые кадастровый (или условный) номер 77-77-11/148/2010-351, общей площадью 72 610,4 кв.м. (составляет две тысячи шестьсот шестьдесят шесть целых и четыре десятых квадратных метра), принадлежащие на праве собственности на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости № 77-77-11/148/2010-356, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

- картография по Москве 09 сентября 2010 года, номер бланка 77 АМ № 381491, и
- (8) плановый кадастровый (или условный) номер 77-77-11/04/2010-355, общей площадью 8 282,6 кв. м. (включая земельные участки площадью два гектара и шесть соток кадастровый номер), доля в праве собственности на которую в размере 726104/1184602 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФНМ Металлос» под управлением ЗАО УК «ФНМ Капитал» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09 сентября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/04/2010-355, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 сентября 2010 года, номер бланка 77 АМ № 381493.
- «Обеспечительный платеж» означает денежную сумму в размере, эквивалентном размеру условной составляющей суммы Арендной платы за Арендные помещения и Машинистом за один месяц на дату подписания настоящего Договора и упомянут в ст. 6 настоящего Договора. Обеспечительный платеж уплачивается Арендатором в качестве гарантии исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору и эквиваленту возврата Арендными помещениями Арендодателю по окончании Срока Аренды. Проценты на сумму Обеспечительного платежа Арендодателю Арендатор не начисляет и не выплачивает.
- «Операционные расходы» означают расходы Арендодателя, связанные с эксплуатацией, обслуживанием, содержанием всех Нежилых помещений как они определены в Перечне Операционных расходов и административных услуг Арендодателя. Перечень Операционных расходов в котором не определены указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.
- «Помещение общего пользования» означает все помещения в Нежилых помещениях (в том числе все общие помещения, коридоры, и помещения общего пользования) обладателю долей в праве общей собственности на общее имущество, предназначенные для общего пользования всех или части владельцев, в том числе: лестничная клетка, коридоры, фойе, лестницы и вспомогательные помещения, лифты, гаражи. Помещения общего пользования предназначены для совместного пользования Арендатором и Арендодателем, а также всех лиц, имеющих право пользования в Нежилых помещениях.
- «Помещения технического назначения» означают вспомогательные помещения, имеющие техническое назначение, такие как склады, гаражные места, мастерские и тому подобные помещения. Доступ в помещения технического назначения имеет уполномоченные структуры Арендодателя и представителю организации, эксплуатирующей Нежилые помещения.
- «Правила пользования Нежилыми помещениями» означают нормы и правила пользования Нежилыми помещениями, установленные Арендодателем, первоначальный текст которых предоставляется Арендодателем Арендатору в дату подписания настоящего Договора.
- «Работа Арендодателя» означает любые работы Арендодателя по Помещениям в Арендных помещениях и на Машинистом.

5

- 2.3. Стороны договорились, что при достижении Сторонами соглашения об увеличении или уменьшении общей площади Арендных помещений (формирование единого, единого или нескольких помещений) количество Машинистов, предоставляемых Арендатору по настоящему Договору, соответственно увеличивается или уменьшается пропорционально в соответствии с расчетом 1 (одно) Машинистом на 65 (шестьдесят пять) кв.м. Арендных помещений. При этом при таком увеличении или уменьшении количества Машинистов, предоставляемых Арендатору по настоящему Договору, округляется до ближайшего целого значения в большую сторону, в случае снижения количества Машинистов, в противном случае округляется до ближайшего целого значения в меньшую сторону.
- 3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И МАШИНИСТОМ**
- 3.1. Арендные помещения в Машинистом предоставляются владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФНМ Металлос» под управлением ЗАО УК «ФНМ Капитал» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09 сентября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/04/2010-356 в его интерпретации Свидетельством о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 сентября 2010 года, номер бланка 77 АМ № 381491.
- 3.2. Арендодатель гарантирует, что Арендные помещения в Машинистом никому не заложены, в залоге и в залоге ареста (запрещении) не состоят, не относятся к объектам культурного наследия, не обременены правами третьих лиц.
- 3.3. Арендатор обязан возмещать Арендодателю понесенные только в административных целях (для реализации офиса Арендатора) и не имеет право осуществлять свое либо иное, чтобы Арендные помещения использовались для других целей, в том числе осуществление производственной деятельности, в частности аренда помещений, помещений рекламной торговли и подобных помещений, для незаконных целей.
- 3.4. Машинистом предоставляется исключительно для реализации авторских прав средств Арендатора, его работников, посетителей и подрядчиков Арендатора. Гибриды типов авторских средств не должны превышать гибриды Машинистом, если иное прямо не оговорено с Арендодателем.
- 3.5. Арендатор, его работники, посетители и подрядчики Арендатора при пользовании Арендными помещениями в Машинистоме обязаны соблюдать Правила пользования Нежилыми помещениями. Стороны договорились, что Правила пользования Нежилыми помещениями могут быть изменены Арендодателем и эти изменения становятся обязательными для Арендатора по уведомлению Арендатором письменного уведомления от Арендодателя о таких изменениях (или с более поздней даты, указанной в Правилах пользования Нежилыми помещениями или в типовом уведомлении).
- 3.6. Арендатор обязан соблюдать требования законодательства Российской Федерации по вопросам, касающимся владельцев в пользовании Арендными помещениями, и

7

«Расчетная ежемесячная часть Операционных расходов» означает пропорциональный расчет Операционных расходов за один месяц аренды, основанный в соответствии со ст. 4 настоящего Договора и Приложением № 3 к настоящему Договору.

«Генеральный орган» означает Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный государством образом орган, назначенный для указанных целей).

«Срок Аренды» означает срок, равный 7 (семи) годам, начинающийся в Дату Подписания Срока Аренды и истекающий в Дату Прекращения Срока Аренды, если настоящий Договор по будет продлен или переисключен.

«Стандарт BOMA» означает международный стандарт измерения площади в офисах здания Ассоциация Собственников и Управляющих Зданиями (Building Owners and Managers Association), утвержденный Американской национальной институтом стандартизации (American National Standards Institute Inc. (ANSI)) 7 июля 1996 в код номеров Z65.1-1996.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование Арендатору Арендные помещения, а Арендатор обязуется принять Арендные помещения во временное владение и пользование, использовать Арендные помещения по назначению, указанному в настоящем Договоре, а также соблюдать иные правила в порядке и сроки, предусмотренные Договором. Перечень и расположение Арендных помещений указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, а границы Арендных помещений отмечены красным цветом на плане здания.
- 2.2. Согласно данным Бюро технической инвентаризации общая площадь Арендных помещений на момент подписания настоящего Договора составляет 9 284,50 (девять тысяч двести восемьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м. Стороны соглашались, что для определения сумм Арендной платы, Операционных расходов и иных платежей по настоящему Договору, подлежащих уплате Арендатором Арендодателю, Арендные площади Арендных помещений (площадь была согласована Сторонами на основании Стандарта BOMA) составляет 10 212,16 (десять тысяч двести двенадцать целых шестнадцать сотых) кв.м.
- 2.1. Операционные в Арендных помещениях Арендодатель обязуется предоставлять во временное владение и пользование Арендатору Машинистом, а Арендатор обязуется принять Машинистом во временное владение и пользование, использовать Арендодателю Арендную плату и иные платежи в порядке и в сроки, предусмотренные Договором. Перечень и расположение Машинистом указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору, а границы Машинистом отмечены красным цветом на плане расположения Машинистом.
- 2.2. Согласно данным Бюро технической инвентаризации общая площадь Машинистом на момент подписания настоящего Договора составляет 2 166,48 (две тысячи сто шестьдесят шесть целых сорок сотых) кв.м. Стороны соглашались, что для определения сумм Арендной платы, Операционных расходов и иных платежей по настоящему Договору, подлежащих уплате Арендатором Арендодателю, Арендодатель предоставляет в аренду Арендатору 142 (сто сорок два) Машинистом.

6

том числе, среди прочего, все условия аренды указанного вкратце в санитарно-эпидемиологического контроля, и санитарно-эпидемиологического контроля, и санитарно-эпидемиологического контроля.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ВО ВРЕМЯ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Арендатор обязан своевременно вносить Арендную плату, уплачивать Операционные расходы и иные платежи, подлежащие уплате Арендодателю в соответствии с настоящим Договором.
- 4.2. Арендная плата формируется из постоянной и переменной составляющих:

- 4.2.1. Постоянная составляющая Арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Арендными помещениями в Машинистоме и рассчитывается по следующим условиям:
 - (а) В течение первого года аренды со дня составления Акта приема-передачи (365 календарных дней, включая день подписания Акта приема - передачи) в размере, определенном Приложением № 4 к настоящему Договору за один квадратный метр Арендной площади в год без учета НДС, и в размере 255 (дваста пятьдесят пять) долларов США за один Машинистом в месяц без учета НДС;
 - (б) Со дня, следующего за истечением срока в 365 календарных дней со дня подписания Акта приема-передачи включительно, и до 31 декабря 2012 года в размере 806 (восемьсот шестьдесят шесть) долларов США за один квадратный метр Арендной площади в год без учета НДС и в размере 255 (дваста пятьдесят пять) долларов США за один Машинистом в месяц без учета НДС;
 - (в) С 01 января 2013 года по 31 декабря 2013 года в размере 840 (восемьсот сорок) долларов США за один квадратный метр Арендной площади в год без учета НДС и в размере 297,75 (дваста девяносто семь целых семьдесят пять сотых) долларов США за один Машинистом в месяц без учета НДС;
 - (г) С 01 января 2014 года по 31 декабря 2014 года в размере 882 (восемьсот восемьдесят два) долларов США за один квадратный метр Арендной площади в год без учета НДС и в размере 281,14 (дваста восемьдесят один целых четырнадцать сотых) долларов США за один Машинистом в месяц без учета НДС;
 - (д) С 01 января 2015 года по 31 декабря 2015 года в размере 926,10 (девятьсот двадцать шесть целых десять сотых) долларов США за один квадратный метр Арендной площади в год без учета НДС и в размере 295,19 (дваста девяносто пять целых девятнадцать сотых) долларов США за один Машинистом в месяц без учета НДС;
 - (е) С 01 января 2016 года по 31 декабря 2016 года в размере 972,41 (девятьсот七十二 целых сорок один сотых) долларов США за один квадратный метр Арендной площади в год без учета НДС и в размере 303,95 (триста три целых девяносто пять сотых) долларов США за один Машинистом в месяц без учета НДС;

8

соток) доллара США за один Месяцовместо в месяц без учета НДС.

6) С 01 января 2017 года до даты окончания Акта приемки-передачи Арендуемых помещений в Месяцовместо Арендодателю 1022,10 (тысяч тысяч) долларов США (или эквивалентный курс Арендуемой площади в рубль без учета НДС) в размере 325,45 (триста двадцать пять тысяч сорок пять соток) доллара США за один Месяцовместо в месяц без учета НДС.

4.2.2. Первоначальная составленная Арендой платы определяется по итогам прошедшего месяца и включает в себя возмещение расходов Арендодателя на оплату электроэнергии, потребляемой Арендатором в Арендуемых помещениях, рассчитанной на основании фактически измеренных объемов учета потребляемой электроэнергии (счетчика «ин»), установленных в Арендуемых помещениях за счет Арендодателя, с применением официально установленных тарифов (без учета НДС).

4.3. Помимо Арендной платы Арендатор обязан своевременно оплачивать Арендодателю Операционные расходы, перечень и порядок определения которых указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

4.4. Арендатор перечисляет Арендодателю Обязательный аванс на условиях, предусмотренных в ст. 6 настоящего Договора, и осуществляет платежи в пользу Арендодателя, чтобы обеспечить сумму Обязательного платежа.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Оплата постоянной и переменной составляющей Арендной платы, Операционных расходов и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется на основе выставленных Арендодателем счетов.

5.2. Стороны пришли к соглашению, что данные обзора ВТН используются исключительно для целей государственной регистрации настоящего Договора. В целях расчета Арендной платы и иных платежей, причитающихся Арендодателю, Стороны будут исходить из размера Арендуемой площади и количества Месяцовместо. Размер постоянной составляющей Арендной платы устанавливается фактически по состоянию в Арендуемой площади на определенный период в соответствии с условиями п. 4.2.1. настоящего Договора и поэтому не может быть изменен исходя из записей, которые могут быть предоставлены государственными, муниципальными и иными уполномоченными или органами, а также третьими лицами в период действия настоящего Договора. Размер постоянной составляющей Арендной платы не может быть также изменен исходя из записей, которые были бы сделаны влипания площади Арендуемых помещений в результате их перепланировки (переоборудования) Арендатором.

5.3. Итоговые размеры постоянной составляющей Арендной платы по сравнению с указанным в п. 4.2.1. настоящего Договора осуществляются посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

- 689 330,80 (Шестьсот восемьдесят девять тысяч триста двадцать восемь восемьдесят соток) долларов США, без учета НДС, в срок не позднее 21 февраля 2011 года;

- 411 592,48 (Четыреста тринадцать тысяч пятьсот девяносто две (два) сотни восемь тысяч) доллара США, без учета НДС, в срок не позднее 21 марта 2011 года.

Указанные в настоящем пункте авансовые платежи подлежат перечислению Арендатором Арендодателю в рубль по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее 30 рублей за один доллар США на дату перечисления авансового платежа. На сумму указанного авансового платежа начисляется НДС в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Перечисленные Арендатором Арендодателю авансовые платежи будут учтены в счет выставленной Арендатором Арендодателю постоянной составляющей Арендной платы за первый год аренды и момента окончания Стреловой Акта приемки-передачи (365 календарных дней) пропорционально количеству месяцев аренды за указанный период, либо до более позднего срока, в случае предоставления суммы перечисленных авансовых платежей на сумму постоянной составляющей Арендной платы за указанный период.

5.5. Арендатор уплачивает переменную составляющую Арендной платы ежемесячно, по итогам прошедшего месяца, на основании выставленных Арендодателем Арендатору счетов, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета.

5.6. С Даты Начала Срока Аренды и до 01 июля 2011 года Арендатор уплачивает Арендодателю Операционные расходы ежемесячно на основании выставленных Арендодателем Арендатору счетов, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета.

5.7. С 01 июля 2011 года Арендатор производит оплату Операционных расходов двумя платежами Расчетной ежемесячной части Операционных расходов в соответствии с условиями п. 5.7 в ее последующей непрерывной в соответствии с п. 5.8 настоящего Договора. При этом Расчетная ежемесячная часть Операционных расходов за 1 квадратный метр Арендуемой площади в год, за период с 01 июля 2011 года по 31 декабря 2011 года, будет определена Арендодателем, а чем Арендатору будет увеличена пропорционально не позднее, чем 13 июля 2011 года. На каждый последующий календарный год Расчетная ежемесячная часть Операционных расходов определяется по итогам 10 декабря предыдущего года в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. Арендатор уплачивает Расчетную ежемесячную часть Операционных расходов (с включением на нее НДС, если платеж облагается НДС) авансом за каждый текущий месяц на основании соответствующей Даты Начала в размере, равном 1/12 (одной двенадцатой части) от общей суммы Операционных расходов за год.

5.8. С 01 июля 2011 года фактически понесенные Операционные расходы рассчитываются Арендодателем (или уполномоченным лицом Арендодателя) каждый три месяца и направляются Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней после окончания месяца третьего месяца. Производственный

5.4. Арендатор уплачивает постоянную составляющую Арендной платы авансом равным ежемесячным платежам за каждый текущий календарный месяц по окончании Даты Начала. Оплата постоянной составляющей Арендной платы и Операционных расходов производится Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании счета Арендодателя, который должен быть выставлен Арендатору не позднее 30 (Двадцати) числа месяца, предшествующего оговоренному, за исключением оплаты Операционных расходов в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора и оплаты постоянной составляющей Арендной платы, когда:

5.4.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с Даты Начала Срока Аренды Арендатор уплачивает Арендодателю ежемесячный платеж постоянной составляющей Арендной Платы за первый календарный месяц Срока Аренды, на который приходится Дата Начала Срока Аренды, пропорционально количеству дней между Датой Начала Срока Аренды и календарным календарным днем месяца, на который приходится Дата Начала Срока Аренды, исключительное. При этом при расчете пропорция берется фактическое количество дней месяца, на который приходится Дата Начала Срока Аренды;

5.4.2. За месяц аренды, в который, в соответствии с п. 4.2.1(а) и 4.2.1(б) настоящего Договора будут производиться разные ставки постоянной составляющей Арендной Платы, Арендная Плата за указанный месяц рассчитывается как сумма Арендной платы, рассчитанной по п. 4.2.1(а) пропорционально количеству дней между первым числом календарного месяца и последним календарным днем периода действия Арендной Платы по ставке, установленной по п. 4.2.1 (а) в Арендной плате, рассчитанной по пункту 4.2.1 (б) пропорционально количеству дней между первым числом первого действия Арендной Платы по ставке, установленной по п. 4.2.1 (б) и последним календарным днем месяца.

5.4.3. За последний календарный календарный месяц Срока Аренды Арендатор уплачивает Арендодателю авансом за текущий календарный месяц (в отличие соответствующей Даты Начала ежемесячной оплаты постоянной составляющей Арендной платы, рассчитанной пропорционально количеству дней между первым числом последнего календарного месяца аренды и Датой Окончания Срока Аренды исключительное. При этом при расчете пропорция берется фактическое количество дней месяца, на который приходится Дата Окончания Срока Аренды.

5.4.4. В период с момента подписания настоящего Договора и до окончания Стреловой Акта приемки-передачи, по требованию Арендодателя, на основании счета Арендодателя, Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя сумму авансового платежа постоянной составляющей Арендной платы, в размере, указанном в счете Арендодателя, но не более - 1 102 913,28 (Один миллион сто две тысячи девятьсот тринадцать тысяч двадцать восемь соток) долларов США, без учета НДС, в срок не позднее 21 января 2011 года;

- 511 456,64 (Пятьсот сорок один тысяча четыреста пятьдесят шесть тысяч шестьсот сорок шесть соток) доллара США, без учета НДС, в срок не позднее 01 февраля 2011 года;

Арендодателем (или уполномоченным лицом Арендодателя) проект фактически понесенных Арендатором Операционных расходов должен быть подтвержден приложениями к нему копиями первичных документов. Разница между размером фактически понесенных Операционных расходов за три месяца (квартал) и размером Расчетной ежемесячной части Операционных расходов за три месяца должна быть списана следующим образом:

5.8.1. Если фактически понесенные Операционные расходы за три месяца меньше размера Расчетной ежемесячной части Операционных расходов за три месяца, излишки уплаченных Арендатором сумм зачисляются Арендодателем в счет предстоящей оплаты в будущем Расчетной ежемесячной части Операционных расходов, и в случае окончания Срока Аренды эти средства перечисляются Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней после Даты Окончания Срока Аренды или Даты Расформирования Договора Аренды;

5.8.2. Если фактически понесенные Операционные расходы за три месяца больше Расчетной ежемесячной части Операционных расходов за три месяца, Арендатор уплачивает Арендодателю недостающую сумму (с включением на нее НДС, если платеж облагается НДС) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем соответствующего счета и соответствующим подтверждающим документам.

5.9. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке увеличить стоимость Операционных расходов за один квадратный метр Арендуемой площади в случае изменения тарифов коммунальных и иных специализированных услуг и сервисов т. Механизм, о чем Арендодатель информирует письменно уведомить Арендатора не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до продолжительной даты увеличения Операционных расходов, за исключением случаев, когда Арендодатель был заранее соответствующими коммунальными службами в срок, не позволяющий уведомить Арендатора за 5 (пять) рабочих дней до продолжительной даты увеличения, о чем Арендодатель документально информирует, с приложением соответствующих документов, Арендатора.

5.10. Все суммы платежей, причитающиеся от Арендатора Арендодателю по настоящему Договору, определяются и рассчитаны в соответствии с настоящим Договором без учета НДС. Арендатор обязуется одновременно с датой Арендной платы, Операционных расходов и, если применимо, иных платежей по настоящему Договору уплачивать налог на добавленную стоимость в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также любые другие применимые налоги, которые согласно законодательству Российской Федерации, будут подлежать уплате Арендатором Арендодателем в связи с включением в составы Даты Начала НДС рассчитывается в размере ставки, определенной налоговым кодексом РФ на дату оказания услуги и сумме платежа, выраженной в рубль. В случае, если ставка платежа выражена в долларах США, то НДС включается в размере ставки и суммы в рубль, определенной по курсу ЦБ РФ на дату осуществления платежа. В случае, если какой-либо налоговый кодекс предусматривает уплату и отчисления налога/либо платежа по настоящему Договору, который уже был осуществлен Арендатором, Арендатор обязуется по требованию Арендодателя уплатить уплатить дополнительный НДС Арендодателю. В случае, если Арендатор

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

приняты на себя обязательства возместить Арендатору понесенные им расходы, на оплату возместит Арендодатель сумму таких расходов, включенную в себя также сумму НДС, указанного Арендодателем в связи с таким расходом.

3.11. Невыплата Арендой платы и Операционных расходов Приг просрочивается в случае, если владение и пользование Арендуемым помещением невозможно более 30 (тридцать) календарных дней из обстоятельств, за которые отвечает Арендодатель, и только в отношении тех Арендных помещений, которые не могут быть использованы в соответствии с их назначением (проектируемые Арендой площади). Невыплата платы за пользование Машиноместами будет просрочиваться в случае, если пользование Машиноместами невозможно из обстоятельств, за которые отвечает Арендодатель, и в отношении тех Машиномест, которые не могут быть использованы в соответствии с их назначением. Если возможность пользования по назначению только Машиномест или их части, Операционные расходы в Арендной плате за Арендуемые помещения подлежат возмещению в объеме в полном объеме.

3.12. Все расчеты в рамках Договора производятся в рублях по курсу ЦБ РФ на дату осуществления платежа, но не менее 30 рублей за один доллар США, с учетом уплаты необходимых налогов и сборов, за исключением перенесенной оставшейся Арендой платы, которая возмещается в рублях.

3.13. Обязанность Арендатора по оплате Арендой платы, Операционных расходов, НДС и иных платежей за пользование Договором является непрерывной с момента окончания всей предыдущей уплаты Арендодателем суммы и НДС на расчетный счет Арендодателя, указанный в ст. 22 настоящего Договора. Если в уведомлении или счете Арендодателя, направленном Арендатору не менее чем за 5 дней до соответствующей даты платежа, указывается другой банковский счет, Арендатор переводит платежи на такой другой банковский счет в соответствии с указаниями Арендодателя. Все банковские формы и комиссии в связи с платежом по настоящему Договору уплачиваются Сторонами, перечисляющей денежные средства.

3.14. Арендатор платит Арендную плату, Операционные расходы и иные платежи по настоящему Договору без каких-либо вычетов и удержаний, если только они не предусмотрены законодательством Российской Федерации, действующим на момент платежа.

3.15. Арендодатель обязует (заказывает) оформлять и передачу Арендатору систему, если время передачи.

4. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

6.1. В обеспечение надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора по ссудовому счету Арендодателя, Обеспечительный платеж в размере 17 (седем) миллионов тысяч девять тысяч шестьсот семь тысяч восемьсот США (на курс ЦБ РФ на дату оплаты, но не менее 30 рублей за один доллар США на дату перечисления Арендатором

6.3. В случае, если Арендодатель в любое время в течение Срока Аренды просрочит уплату из суммы Обеспечительного платежа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования в счет в соответствии с п. 6.5. настоящего Договора, перечислить на счет Арендодателя сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного платежа до суммы в рублях, эквивалентной настоящей оставшейся Арендой плате и Арендные платежи в Машиноместах по одной месяце Срока Аренды, действующих на дату такого перечисления. При нарушении сроков восстановления суммы Обеспечительного платежа Арендодатель вправе начислить на сумму процентов штрафные санкции в размере, предусмотренном п. 12.3 настоящего Договора. При просрочке Арендатором уплаты Арендой платы, Операционных расходов или иного неиспользованная сумма Обеспечительного платежа более 15 (пятнадцати) рабочих дней, более двух раз подряд в течение одного календарного года Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан возместить сумму Обеспечительного платежа до размера, необходимого Арендатору для исполнения оставшейся Арендой платы и Арендных платежей в Машиноместах за два месяца Срока Аренды, действующие на дату такого требования Арендодателя.

6.2. Стороны договорились, что минимизировать Обеспечительного платежа или удержания Арендодателем сумм из Обеспечительного платежа не имеет на право Арендодатель предъявить претензии Арендатору в связи с нарушением Арендатором каких-либо обязательств по настоящему Договору, а также не дает Арендатору право удерживать какие-либо суммы или не исполнить обязательства по настоящему Договору.

6.0. Неиспользованная часть Обеспечительного платежа возвращается Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней после наступления Даты Прекращения Срока Аренды или Даты Прекращения Договора Аренды, но только в случае возврата Арендодателем Арендуемых помещений и Машиномест в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, и подписания Сторонами акта приема-передачи и Акта приема-передачи. При возврате неиспользованной суммы Обеспечительного платежа Арендодатель вправе удержать сумму задолженности Арендатора перед Арендодателем.

6.10. В случае просрочки Арендуемых платежей или их отчисления в иной форме Арендодатель обязан вернуть сумму Обеспечительного платежа Арендатору (при отсутствии оснований для удержания из Обеспечительного платежа) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендатора.

6.11. При изменении Сторонами настоящей оставшейся Арендой платы, предусмотренной в 4.2.1 настоящего Договора, Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения счета Арендодателя, перечислить на счет Арендодателя сумму, необходимую для увеличения размера Обеспечительного платежа до размера суммы оставшейся Арендой платы и Арендные платежи в Машиноместах, действующей по настоящему Договору.

7. СРОК АРЕНДЫ

7.1. Срок Аренды составляет 7 (семь) лет, начиная с Даты Начала Срока Аренды и заканчивается в 25:59 в Дату Прекращения Срока Аренды, если настоящий Договор не

Обеспечительного платежа. На сумму Обеспечительного платежа начисляется НДС в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Обеспечительный платеж не является залогом, предусмотренным ст. 380 Гражданского Кодекса Российской Федерации, являясь лишь предоплатой в счет платы, причитающейся по настоящему Договору за плату, и является мерой обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору.

6.3. Сумма Обеспечительного платежа, в размере фактически перечисленных денежных средств, включается в размер платежа Арендодателю, который вправе в любое время и без ущерба каким-либо третьим лицам средним платежом, которые могут быть у Арендодателя, производить удержание из Обеспечительного платежа в следующих размерах:

6.3.1. в размере всех сумм, причитающихся Арендодателю в соответствии с настоящим Договором и не полученных им в течение 5 (пяти) рабочих дней после наступления соответствующего срока-уплаты;

6.3.2. в размере сумм убытков, понесенных Арендодателем в результате прекращения Арендуемых помещений, Машиномест, иных Помещений или имущества Арендодателя (а также любых их частей), принадлежащего на праве Арендатора;

6.4. Арендодатель заранее уведомляет Арендатора в письменной форме о выполнении Арендатора в соответствии с п. 6.3.1. и 6.3.2. настоящего Договора, в своем уведомлении проставив удержанную из суммы Обеспечительного платежа, с приложением соответствующих документов. Арендодатель производит удержание, если Арендатор не оплатил задолженность в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения указанного уведомления, направленного указанным образом по адресу Арендатора, указанному в настоящем Договоре, либо по указанному курьером, о чем на копии уведомления поставлена соответствующая отметка, с направлением последующего уведомления Арендатору по адресу, установленному пунктом 6.6. настоящего Договора.

6.5. При осуществлении Арендодателем удержаний из Обеспечительного платежа право собственности на эту сумму переходит к Арендодателю с момента осуществления удержания. Удержание из Обеспечительного платежа осуществляется в том размере, в каком существует задолженность Арендатора перед Арендодателем с учетом всех налогов и сборов. При осуществлении Арендодателем удержаний из Обеспечительного платежа сумма задолженности, выражаемая в долларах США, переводится в рубли по курсу, установленному по правилам п.1.12. настоящего Договора, на дату осуществления удержания.

6.6. Арендодатель уведомляет Арендатора об удержании любой суммы из Обеспечительного платежа. Такое уведомление направляется Арендатору указанным образом по адресу Арендатора, указанному в настоящем Договоре, либо курьером, о чем на копии уведомления поставлена соответствующая отметка, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента осуществления удержания и должно содержать расчет сумм удержания и информацию о причине и дате удержания, а также требование возместить сумму Обеспечительного платежа с приложением счета Арендодателю.

будет признан равно, либо продан на более поздней срок, о чем Стороны подписывают соответствующее соглашение в установленном порядке.

7.2. Арендатор, выполняя свои обязательства по настоящему Договору, своевременно уплачивает платежи по настоящему Договору, по истечении срока аренды имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на Арендуемых помещениях и Машиноместах на любой срок на условиях настоящего Договора. В том случае Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о своем намерении заключить такой договор не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до Даты Прекращения Срока Аренды. Новый договор аренды должен быть заключен в порядке Сторонами не позднее, чем за два месяца до Даты Прекращения Срока Аренды. В случае не уведомления Арендатором Арендодателя в срок о своем намерении заключить договор аренды на любой срок, либо, если Стороны не подписали договор аренды на любой срок, не позднее, чем за два месяца до Даты Прекращения Срока Аренды, Арендатор обязан возместить Арендуемые помещения и Машиноместа Арендодателю в последний день Срока Аренды, а Арендодатель по истечении Срока Аренды настоящего Договора вправе передать Арендуемые помещения и Машиноместа по желанию и по своему усмотрению любому третьему лицу.

7.3. Все арендаторы Нежилых помещений имеют преимущественное перед иными третьими лицами, право на заключение договора аренды Нежилых помещений, необходимых прочим арендаторам помещений в Комплекс. В целях использования преимущественного права Арендодатель уведомляет Арендатора о возможности заключения договора аренды на соответствующих условиях арендаторами помещений, с приложением договора аренды и указанием срока для подписания такого договора аренды. Арендодатель направляет уведомление с приложением договора аренды всем арендаторам, желающим заключить в Комплекс в один день, с указанием времени для всех срока заключения (подписания) настоящего договора аренды. Договор аренды будет заключен с лицом, которое первое достигнет по адресу Арендодателя подписанный таким лицом договор аренды, не содержащий изменений, противоречащих иным условиям (опла и предельным).

8. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

8.1. Арендатор и Арендодатель обязуются в срок не позднее 15 января 2011 года, согласовать путем подписания или обмена письмами, дату производства работ в Арендуемых помещениях, в целях улучшения Арендуемых помещений, соответствующую по условиям арендаторского и инженерного проектов, согласованных на дату подписания настоящего договора Арендодателем и Арендатором. При выполнении объема этих видов работ Стороны обязаны согласовать дату производства работ в иной редакции.

8.2. Арендодатель обязан оплатить работы, связанные с улучшением Арендуемых помещений в срок не позднее 30 апреля 2011 года, а Арендатор обязан своевременно исполнить обязательства, предусмотренные п. 8.1.4. настоящего Договора. В процессе производства работ в Арендуемых помещениях, связанных с улучшением Арендуемых помещений, Арендодатель обязан совместно с Арендатором осуществлять приемку, выполняемых подрядчиком работ (каждое из этапов работ). Во исполнение условия настоящего пункта Стороны обязаны в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

- момента подписания настоящего Договора передать друг другу данные установленные сторонами каждой Стороны, участвующей в процессе выполнения работ (каждого из этапов работ). По завершении этапа сотрудничества каждая из сторон подтверждает исполнением и ответственности с требованиями законодательства Российской Федерации, а также, заданием которой каждая Сторона должна предоставлять другой Стороне.
- 8.3. Арендодатель уведомляет Арендатора о сроке окончания проведения работ на 30 (тридцать) календарных дней до даты передачи помещений Арендатору по акту приема-передачи. В течение 2 (двух) дней с момента подписания акта выполненных работ между Арендодателем и подрядчиком, но не позднее 30 апреля 2011 года Арендодатель уведомляет Арендатора о возможности передачи в аренду Арендатором помещений и Машинистом по Акту приема-передачи в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания указанного Акта. Арендаторские помещения и Машинистом считаются переданными Арендодателем и принятыми Арендатором в момент подписания указанного Акта представителем Сторон Акта приема-передачи. Не согласованные Сторонами сметы, в сроки, установленные сторонами, не являются на обязанность Арендодателя передавать и обязанность Арендатора принимать Арендатором помещения и Машинистом, и не может являться причиной отказа Арендатора от приема Арендатором помещений и Машинистом и подписания Акта приема-передачи.
 - 8.4. В случае, если Арендодателем выполнены условия настоящего раздела, а Арендатор отказывается принять Арендатором помещения и Машинистом и не подписывает Акт приема-передачи, Арендодатель, по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента направления Арендатору уведомления о приеме Арендатором помещений и Машинистом по Акту приема-передачи вправе подать такой Акт в одностороннем порядке. Акт приема-передачи считается подписанным Арендатором, Датой Начала Срока Аренда, считается наступившей с момента подписания Акта приема-передачи, Арендатором помещения и Машинистом считается переданными Арендатору, а Арендная плата, Справочные расходы и иные платежи по настоящему Договору начинают взыскиваться.
 - 8.5. Арендодатель не обязан проводить дополнительные работы, не предусмотренные установленной Сторонами сметой, предусмотренной в п. 8.1. настоящего Договора, в Арендаторских помещениях и на Машинистом; с целью их выполнения для защиты и использования Арендатором, а также не обязан обеспечивать Арендатора материалами и оборудованием в отапливаемых Арендатором помещениях или Машинистом.
 - 8.6. Стороны соглашаются, что Арендодатель имеет право передать Арендатору Арендаторские помещения и Машинистом частично по акту приема-передачи. При этом, все Машинистом и Арендаторские помещения должны быть переданы Арендатору не позднее 30 апреля 2011 года. При передаче Арендаторских помещений и Машинистом в Датой Начала Срока Аренда частично, Арендодатель не позднее 3 (трех) рабочих дней до подписания Акта приема-передачи оставляет Арендаторские помещения и Машинистом уведомляет Арендатора о готовности передать переданные помещения и Машинистом в соответствии с Арендаторскими помещениями и Машинистом с указанием площади Арендаторских помещений и Машинистом и предельной даты подписания Акта приема-

- передачи. Арендатор в срок, указанный в уведомлении, обязан направить своих уполномоченных представителей для приема Арендаторских помещений и Машинистом. При отсутствии в назначенный срок уполномоченного представителя Арендатора, а также в случае, если Арендатор не уведомляет Акт приема-передачи Датой Начала Срока Аренда части Арендаторских помещений, тем же днем, считается наступившей, и с Датой Начала Срока Аренда части Арендаторских помещений и Машинистом считается переданными Арендатору. Срок Аренда части Арендаторских помещений начинается, в Арендной плате, Справочных расходах и иных платежах по настоящему Договору начиная отчисляется пропорционально Арендаторской площади переданных Арендатору Арендаторских помещений и Машинистом. В случае, если Арендатор не уведомляет Акт приема-передачи части Арендаторских помещений и Машинистом Арендодатель вправе объявить такой Акт в одностороннем порядке.
- 8.7. По окончании Срока Аренда или при одностороннем расторжении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Арендаторские помещения и Машинистом:
 - 8.7.1. в Датой Окончания Срока Аренда или не позднее Датой Расторжения Договора Арендас,
 - 8.7.2. свободными от прописки и имущества, принадлежащего Арендатору, референциям Арендатора, посетителям Арендатора и/или третьим лицам, но принадлежащих в собственности Арендатора.
 - 8.7.3. в чистом состоянии, с учетом нормального износа.
 - 8.7.4. если Арендодатель не потребовал ничего, но всеми удариными не согласованными Арендодателем дополнительными улучшениями, с предоставлением Арендатором помещений и Машинистом в состоянии, обеспечивающем их использование по назначению.
 - 8.8. Настоящими Сторонами приняты и согласованы, что при выполнении Арендатором условий п. 8.7.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе вынести и принять оставленные Арендатором имущество любым способом, передаваемым по выбору Арендодателя, а также уничтожить такое имущество. При этом Арендатор будет нести ответственность перед Арендодателем по любым требованиям, предъявляемым Арендодателем третьим лицам и отношения указанного имущества. Арендатор обязан возместить Арендодателю все расходы, incurred, убытки, понесенные Арендодателем и связанные с уничтожением, вывозом, утилизацией имущества, требующимся третьим лицам, ремонту Нежилых помещений, Арендаторских помещений или Машинистом, которые станут необходимыми в результате такого указания. О выполнении действий, предусмотренных данным пунктом Договора, Арендодатель обязан письменно проинформировать Арендатора в срок, не позднее чем на 10 календарных дней до даты их выполнения.
 - 8.9. Возврат Арендатором помещений и Машинистом производится по Акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями Сторон. В Акте приема-передачи Стороны указывают состояние Арендаторских помещений и Машинистом на момент их возврата Арендодателю. В случае,

- если Арендатор не подписывает Акт приема-передачи (возврата) Арендаторских помещений и Машинистом, Арендодатель вправе подписать такой Акт в одностороннем порядке, который Договор считается прекращенным, а Арендаторские помещения и Машинистом – переданными Арендодателем. Арендатор обязан до подписания Акта приема-передачи прекратить все действия и выполнять все обязанности, предусмотренные в 14.4 настоящего Договора.
- 8.10. В случае возврата Арендатором помещений и Машинистом в связи с окончанием Срока Аренда или односторонним расторжением Договора, Арендодатель имеет право проводить предварительный осмотр Арендаторских помещений и Машинистом и составлять акт осмотра Арендаторских помещений и Машинистом по форме, чем не 10 (Десять) календарных дней до окончания Срока Аренда. Если при осмотре Арендаторских помещений и Машинистом будет обнаружено ухудшение (на включенном нормальном износе) состояния Арендаторских помещений и Машинистом по сравнению с состоянием, указанным в Акте приема-передачи Арендаторских помещений и Машинистом от Арендодателя Арендатору, Стороны в акте осмотра определяют перечень Работ Арендатора, которые необходимо выполнить в Арендаторских помещениях и Машинистом к Машинистом, чтобы Арендаторские помещения и Машинистом соответствовали состоянию, в котором они должны быть переданы Арендодателю. В акте осмотра также указывается срок выполнения Работ Арендатора. До момента подписания Сторонами перечня ремонтных и иных работ и проведения Арендатором помещений и Машинистом в состоянии, определенном Сторонами, Арендодатель вправе приостановить удержание Обязательного платежа в порядке ст. 359 ГК РФ.
 - 8.11. При осмотре Арендаторских помещений Арендатор имеет право, но не обязан, отказать и документально подтвердить все отклонения, которые были выявлены им в Арендаторских помещениях и Машинистом в соответствии с условиями Договора. По документальному подтверждению отклонения в состоянии Арендодателя и их стоимость возмещены по подписке.
 - 8.12. При окончании Арендаторских помещений и Машинистом Стороны подписывают Акт приема-передачи Арендаторских помещений и Машинистом.
 - 8.13. В случае необходимости Арендатором помещений п. 8.7. настоящего Договора, Арендатор обязан уведомить письменно в течение Арендодателем за неделю с уведомлением Арендаторских помещений и Машинистом в размере 100 % (сто процентов) Арендной платы и Справочных расходах, которое подлежащее бы уплате по настоящему Договору за период, равный периоду с Датой Окончания Срока Аренда или Датой Расторжения Договора Арендас (с той же указанной дат, которая наступила ранее) до момента выполнения в полном объеме всех обязанностей Арендатора в соответствии с п. 8.7 настоящего Договора и также возмещает все затраты, расходы и убытки, понесенные Арендодателем в результате выполнения Арендатором помещений или Машинистом после окончания Срока Аренда или при одностороннем расторжении Договора. Не один из этих платежей не считается Арендной платой по настоящему Договору и не дает Арендатору права на продление Срока Аренда, заключение нового договора аренды, занятия Арендатором помещений или Машинистом или иное использование Арендаторских помещений или Машинистом в течение како-

- либо срока, а также иного-либо иным путем. Потребность настоящего пункта не умаляет других прав и средств правовой защиты Арендодателя.
- ### 9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
- 9.1. Арендатор обязан:
 - 9.1.1. принять в Арендатором Арендаторские помещения по Акту приема-передачи Арендаторских помещений и Машинистом;
 - 9.1.2. использовать Арендаторские помещения и Машинистом в сроки и по назначению, указанным в п. 1.3 и 2.4. настоящего Договора;
 - 9.1.3. при подписании настоящего Договора предоставить Арендодателю нотариально заверенные копии своих учредительных, регистрационных документов, а также документов, подтверждающих полномочия представителя Арендатора, а также передать Арендодателю все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, согласно перечню документов, представленному Арендодателем;
 - 9.1.4. за обеспечение выполнения условий настоящего Договора осуществлять уплату Арендной платы, Справочных расходов и иных платежей, обязанность по осуществлению которых предусмотрена для Арендатора настоящим Договором, в том числе, уплатить неустойку в случае, установленных настоящим Договором;
 - 9.1.5. содержать и эксплуатировать Арендаторские помещения и Машинистом в надлежащем порядке и исправном состоянии (с учетом нормального износа), осуществлять по мере необходимости необходимость или износа, но не реже, чем 1 (Один) раз в 2 (Два) года за свой счет посещать рынок Арендаторских помещений и Машинистом, в соответствии с порядком, определенным в Регламенте проведения Работ Арендатора в Арендаторских помещениях и на Машинистом, который Арендодатель предоставляет Арендатору в день подписания настоящего Договора;
 - 9.1.6. без предварительного письменного согласия Арендодателя, предоставляемого в порядке определенном Регламентом проведения Работ, Арендатор не вправе проводить Изменения в Арендаторских помещениях и на Машинистом, выполнять Работы Арендатора или поручить их выполнение. Изменение размера Арендной платы или количества Машинистом, включая Машинистом в результате Работ Арендатора или иных изменений БТН или в том случае не уведомляет Арендодателю площадь или количества Машинистом или сумам Арендной платы и Справочных расходов (для любой их части), указанными по настоящему Договору и не требует внесения изменений в настоящий Договор;
 - 9.1.7. бережно относиться к Конструктив, Нежилым помещениям, в том числе Арендаторским помещениям и Машинистом, за свой счет устранять повреждения, возникающие по вине Арендатора, его работников, подрядчиков Нежилых помещений и Конструктив. В случае отказа Арендатора от устранения повреждений, спор между Арендатором и

- Арендодателем будет выданы на рассмотрение Арендатором суда г. Москвы;
- 9.1.8. письменно уведомить Арендодателя о рабочем времени, установленном правилами внутреннего трудового распорядка Арендатора, выданных работникам Арендатора в Арендных помещениях и в коммунальных помещениях в указанных трудовом распорядке;
- 9.1.9. содержать Машинистка, Арендатора и посетителей в надлежащем и чистом виде проводить через вход помещения коммунальные, в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и противопожарную безопасность - в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации многоквартирных домов, противопожарными правилами, санитарными правилами и нормами, СНиПами и другими нормативными документами, регламентирующими свои действия на Арендных помещениях, Машинистка и на деятельность Арендатора, а также в соответствии с условиями настоящего Договора. Эксплуатировать и содержать инженерное оборудование, инженерные коммуникации в надлежащем состоянии, осуществлять плановое техническое обслуживание, используя при этом услуги Управляющей компании, с которой Арендодателем заключен договор;
- 9.1.10. незамедлительно сообщать Арендодателю о любых случаях или известиях об авариях в Коммунале и Нежилых помещениях либо находящихся в них оборудовании, включая повреждения или вредные действия на территории Коммунале, любой деятельности, которая может нанести ущерб Коммунале и Нежилым помещениям, помешать деятельности других арендаторов;
- 9.1.11. не вправе осуществлять в их стенах деятельность осуществляемая в Арендных помещениях, действия, которые могут привести к возмещению за Арендодателя ответственности за вред или убыток физическим или юридическим лицам или имуществу, а также ответственности за нарушение международных обязательств РФ или наличия требований органов государственной власти;
- 9.1.12. в случае аварии, пожара, взрыва или иного чрезвычайного происшествия в Арендных помещениях, в помещениях, где расположены Машинистка, или в иных частях Нежилых помещений или Коммунале, или Арендатору (или работникам или посетителям Арендатора) стало об этом известно, угрожающего безопасности или здоровью населения Нежилых помещений, Арендатора, посетителей, машинистки, электрического и прочего оборудования, немедленно сообщить Арендодателю, немедленно сообщить Арендодателю и сообщить в службу и принять все необходимые меры и организовать чрезвычайного происшествия, вызвать соответствующие экстренные службы для устранения происшествия в его помещениях;
- 9.1.13. возместить Арендодателю в полном объеме убытки, расходы на восстановление Арендных помещений или нежилых помещений, в которых расположены Машинистка, возникшие в результате аварии, произошедшей по вине Арендатора, его работников, подрядчиков

- другую лицу, предоставлять Арендным помещениям или Машинисткам в безвозмездное пользование, а также предоставлять на свой счет перепланировку и переустройство, другие работы Арендатора.
 - (в) Перепланировка и переустройство Арендных помещений возможна при условии предварительного получения согласований/разрешений в установленном порядке государственных органов и в соответствии с Решением проведения работ Арендатора в противном случае Арендатор несет ответственность за любые повреждения, нанесенные Арендными помещениями в результате аварии, убытки или штрафы и возмещать другим лицам, возникающие у Арендодателя в результате аварий, вызванных на Арендодателя государственными органами, а также штраф в размере 200 % (дважды процентной) Арендной платы и штрафными расходами, которые взыскивала без учета по настоящему Договору за самовольную Арендой, либо за первую равной размеру штрафа Арендных помещений и первоначальное состояние, по вине Арендодателя.
 - 9.1.2. размещать в предварительного письменного согласия Арендодателя и в порядке, установленном Правилами пользования Нежилыми помещениями, на территории Коммунале информации и материала рекламного характера о каких-либо услугах, рекламируемых Арендатором и рекламируемых Арендатором на территории Коммунале и/или на территории Нежилых помещений (получение согласия) рекламного места и согласования рекламного места и установленного законом порядке. Арендатор вправе размещать в порядке, определенном Правилами пользования Нежилыми помещениями, информационные указатели, а также вывеску с указанием наименования Арендатора у входа в Арендные помещения;
 - 9.1.3. выкупить Арендные помещения и Машинистка, в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.
- 9.1. Арендодатель обязуется:**
- 9.1.1. по запросу Арендатора при подписании настоящего Договора предоставить Арендатору следующие копии документов:
 - (а) документов, подтверждающих право собственности Арендодателя на Арендные помещения и Машинистка;
 - (б) своих учредительных, регистрационных документов;
 - (в) документов, подтверждающих полномочия присутствия Арендодателя;
 - 9.1.2. в течение всего Срока Аренды обеспечить предоставление Арендатору услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору;

- Аварийное состояние Арендных помещений или нежилых помещений, в которых расположены Машинистка и/или коммунальные помещения, принадлежащие арендодателю обществу Сторон. В случае возникновения угрозы Арендаторы от подписания акта о аварийном состоянии Арендных помещений или Машинистка, Арендодателем оказывается односторонний акт, на основании которого производится постройка настоящего Договора. При возникновении аварийной Сторон, Арендодатель, имеет право передать техническое задание, указанное в Правилах доверительного управления ИЖСН нежилым помещениям «РБМ Машинистка».
 - 9.1.14. предоставлять Арендодателю в присутствии представителей Арендатора возможность беспрепятственного доступа в Арендные помещения и в коммунальные помещения, в которых расположены Машинистка, предоставлять Арендодателю запрошенную им документацию, для контроля за соблюдением Арендными помещениями и Машинисткой в надлежащем состоянии и выполнении их в соответствии с требованиями. Действия Арендодателя по осуществлению контроля не должны нарушать или препятствовать законной деятельности Арендаторов;
 - 9.1.15. предоставлять Арендодателю доступ в Арендные помещения и в Машинистка, в любое время: предоставлять ключи (в том числе, электронные ключи, запрограммированные доступ в с.д.) от Арендных помещений, для возможности доступа Арендодателя в Арендные помещения в случае наступления аварии или иных событий, требующих срочного доступа в Арендные помещения. В случае не предоставления Арендатором Арендодателю свободного доступа в Арендные помещения, Арендодатель имеет право вскрыть двери в Арендные помещения, без возмещения Арендатору убытков причиненных данным вскрытием.
 - 9.1.16. обеспечивать безопасность Арендодателю прилегающей и прилегающей территории, иметь, способ предотвращения аварии и любых иных видов мероприятий и оборудования, установленных на территории и непосредственной близости от всех Арендных помещений для обеспечения безопасности общака Коммунале с его жилищной стороны;
 - 9.1.17. обеспечивать наличие в Арендных помещениях любые материалы и оборудование, а также гарантировать возможность их использования на эксплуатируемых крышах, террасах, балконах, в случае наличия таких помещений в составе Арендных помещений;
 - 9.1.18. осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором или иными действующими законодательствами.
- 9.2. Арендатор имеет право:**
- 9.2.1. Сохранять исключительным с законного разрешения Арендодателя следующие действия:
 - (а) передавать Арендные помещения в Машинистка в субаренду, оказывать третьим лицам услуги по предоставлению в Арендных помещениях организационных рабочих мест, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору

- 9.2.2. проводить, в случае необходимости, капитальный ремонт Арендных помещений и Машинистка за свой счет в разумный срок, при условии, что необходимость проведения капитального ремонта не является в результате действий Арендатора, в том числе, в результате переустройства или перепланировки Арендных помещений и Машинистка Арендатором произведенных в нарушение условий настоящего Договора. В таких случаях стоимость капитального или иного вида ремонта осуществляется за счет средств Арендатора. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Арендных помещений и Машинистка определяется Арендодателем на основании инженерных и экспертиз, выполняемых государственными и коммерческими техническими службами Российской Федерации;
 - 9.2.4. в случае возникновения аварии в Арендных помещениях или на Машинистке, или выхода из строя инженерного оборудования и коммуникаций, немедленно устранить причину в соответствии такой аварии за свой счет, за исключением случаев, когда авария или выход из строя оборудования произошел по вине Арендатора, его работников, подрядчиков. Последствия такой аварии устраняются за счет средств Арендатора;
 - 9.2.5. направлять Арендатору все уведомления о предстоящих работах по ремонту, переоборудованию и перепланировке Арендных помещений или Машинистка в течение 34 (тридцати четырех) рабочих дней о момента получения соответствующего уведомления от уполномоченных на управление указанным уведомлений органов, если более короткий срок не обусловлен датой получения Арендодателем уведомления от соответствующего уполномоченного органа, или не менее чем за 60 (Шестьдесят) дней до предполагаемой даты проведения капитального ремонта;
 - 9.2.6. своевременно вносить или производить платежи с обязательными регулярными платежами Арендными помещениями и Машинисткой согласно коммунального хозяйства с Машинисткой;
 - 9.2.7. определять места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора в местах их до складывания Арендатора в специально выделен, в течение одного рабочего дня от даты получения настоящего Договора;
 - 9.2.8. обеспечивать чистоту и регулярную уборку Помещений общака коммунале;
 - 9.2.9. не препятствовать Арендатору право как посетителя пользоваться Арендными помещениями или Машинистками на условиях Договора.
- 9.4. Арендодатель имеет право:**
- 9.4.1. в рабочее время Арендатора проводить осмотр Арендных помещений и Машинистка, проверить пользование ими, а также для обслуживания либо обслуживания представляемых помещений, а также с целью эксплуатации и обслуживания Коммунале, в том числе, его инженерного оборудования и оборудования, при условии письменного согласия об этом Арендатора за 24 (двадцать четыре) часа до осуществления доступа в Арендные

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

помещения и на Машиниста, или немедленно, в случае необходимости срочного доступа в Арендуемые помещения или Машиниста, при наступлении аварий, а также на основании требования правоохранительных, проведших и иных уполномоченных органов.

9.4.2. на любое требование выехать и проехать удерживать (эвакуировать) и иные организации в целях обеспечения подлежащей эксплуатации и управления Нежилыми помещениями, Арендуемыми помещениями и Машинистами, а также для содержания, ремонта и технического обслуживания Комплекса или Нежилых помещений и/или исполнения иных обязанностей или осуществления иных своих прав по настоящему Договору. Стороны соглашаются, что настоящий Договор не может быть истолкован в качестве договора в пользу третьего лица, и что вышеуказанные обязанности (эвакуировать) и иные организации не являются третьим лицом, и в пользу которого заключен настоящий Договор и не расширяются в качестве стороны настоящего Договора или лица, являя образом вытекающих прав или обязанностей по настоящему Договору.

9.4.3. в течение последних 6 (шести) месяцев Стороны Аренды, в присутствии представителей Арендатора, проверить кадастровые показатели или Машиниста любых зданий, заинтересованных в заключении договора аренды Арендуемых помещений или Машиниста, а также в течение Срока Аренды любым фактическим или потенциальным инвестором, кредитором, консультантом и сторонними. Такой вид Арендуемых помещений будет осуществляться в рабочем время Арендатора, при условии предварительного уведомления Арендатора не менее, чем за 1 (один) рабочий день, и

9.4.4. кадастра Арендуемых помещений своими силами и обеспечить их от мебели, оборудования и другого имущества Арендатора, а также Машиниста от авторизированных средств или любого другого имущества, с исключением апорта из Арендатора и в случае, когда Арендатор уведомлен (оповещен) об описываемых Арендуемых помещениях или Машинистах до окончания Срока Аренды или при досрочном расторжении Договора в соответствии с п. 15.2 настоящего Договора.

9.4.5. проводить ремонт, капитальные улучшения или другие работы в Нежилых помещениях с уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до начала производства соответствующих работ в Арендуемых помещениях, если проектные работы и другие работы не связаны с устранением аварийной аварии, устранение аварийности оборудования, которое может привести к аварии, а также в иных случаях, когда проектно-проектные работы и другие работы по своему характеру являются, не требуют отсрочки.

9.4.6. возмещать Обязательный платеж или его часть для оплаты любой задолженности Арендатора перед Арендатором на условиях настоящего Договора.

9.4.7. Назвать подразделения Машиниста, а также их имена, указанные в п. 2.2. настоящего Договора, являемо предурядителем Арендатора в срок не

11.5. Арендатор, получивший информацию выехать комиссии, указанные в п. 11.1. настоящего Договора должны незамедлительно уведомить Арендатора о своем намерении не позднее 2 (двух) рабочих дней предшествующей дате выезда, с приложением документов, свидетельствующих о соблюдении необходимых корпоративных процедур, установленных законом и учредительными документами Арендатора.

11.6. Право собственности на приобретенные помещения, указанные в п. 11.1. настоящего Договора переходит к Арендатору с даты государственной регистрации такого перехода в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.7. Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней после получения требования Арендатора возмещает Арендатору 50 % (пятидесять процентов) или затрат Арендатора в связи с государственной регистрацией перехода права собственности на помещения, указанные в п. 11.1. настоящего Договора, включая затраты на получение новых кадастровых паспортов на указанные помещения.

11.8. Приобретение Арендуемых помещений, Машиниста и доин в помещениях общего пользования в иные сроки, чем те, которые предусмотрены в 11.1. настоящего Договора производится Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При этом, такое приобретение не будет являться выкупом арендуемого имущества, ст. 624 Гражданского Кодекса Российской Федерации применительно к помещению, условия приобретения согласовываются Сторонами дополнительно.

II. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. За неисполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором Арендной платы, Обязательных платежей в виде платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор по письменному требованию Арендатора выплачивает пеню в размере 0,1 % (одна десятая процента) от суммы неисполненных платежей за каждый день просрочки.

12.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором сумм, необходимых для возмещения сумм Обязательного платежа, как это предусмотрено ст. 6 настоящего Договора, Арендатор по письменному требованию Арендатора выплачивает пеню в размере 0,1 % (одна десятая процента) от суммы неисполненных платежей за каждый день просрочки.

12.4. В случае проведения Арендатором перепланировки или переустройства Арендуемых помещений без согласия Арендатора, Арендатор обязан за свой счет осуществить работы по восстановлению Арендуемых помещений или Машиниста в прежнем состоянии и срок, не позднее одного месяца, с момента получения уведомления от Арендатора, но в любом случае до окончания действия Срока Аренды и передачи Арендуемых помещений и Машиниста Арендатору. В иных случаях Арендатель вправе самостоятельно провести Арендуемые помещения или Машиниста в прежнем состоянии и возместить свои расходы за счет Арендатора. Если в результате нарушения Арендатором, его работников,

или лица 10 (десяти) календарных дней по дате окончания с уведомлением обязательна оплата, осуществляемая таким образом.

9.4.8. Арендатель также имеет другие права, предусмотренные настоящим Договором или действующим законодательством.

18. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ИЛИ МАШИНИСТ

10.1. Любые работы, связанные с модернизацией, переоборудованием, капитальными или усовершенствованиями (улучшениями), а также ремонтом Арендуемых помещений или Машиниста должны производиться исключительно с предварительного письменного согласия Арендатора, при условии получения Арендатором необходимых разрешений на производство работ, под ответственность и за счет средств Арендатора, а также в соответствии с требованиями Регламента проведения Работ Арендатора. Арендатор несет ответственность и обязуется возместить убыток Арендатору в случае, если в результате Работ Арендатора будет нанесен ущерб Арендуемым помещениям, Машинистам или иным частям Комплекса.

10.2. Все необходимые и отнесенные улучшения Арендуемых помещений или Машиниста, не предусмотренные Арендатором, передают в собственность Арендателя с Датой Окончания Срока Аренды или с Датой Расторжения Договора Аренды (с той из указанных дат, которая наступит ранее), если Стороны не договорятся об ином в письменной форме. Арендатель не возмещает Арендатору стоимость дополнительных улучшений в соответствии с п. 2 ст. 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также не возмещает Арендатору стоимость отнесенных улучшений, не предусмотренных Арендатором.

11. ВЫКУП АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И МАШИНИСТ

11.1. Арендатор, не ранее, чем за тридцать дней третьего года аренды, и не позднее последнего числа третьего года аренды, вправе выкупить помещения Арендуемых помещений с определенными условиями выкупа, в которых размер выкупа 142 (сто сорок два) Машиниста (расположение Машиниста и на площади, определяются Арендатором), и с определенными выкупом доли в помещениях общего пользования, которые поступают в общую долевую собственность Арендатора совместно с другими собственниками помещений в Комплексе, пропорционально занимаемым Арендатором помещениям, при условии внесения Арендатором Выкупной Цены, предусмотренной в 11.2. настоящего Договора, и при условии оплаты и завершения выкупа Арендой платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

11.2. Выкупная Цена составляет 5 500 (пять тысяч пятьсот) долларов США, без учета НДС за 1 квадратный метр общей арендуемой площади помещений.

11.3. Арендная плата и иные платежи по настоящему Договору не включаются и не рассчитываются в счет Выкупной Цены.

11.4. Арендатор приобретает право собственности на указанные в п. 11.1. помещения при условии полной оплаты Выкупной Цены.

исполнения или нарушения условий Договора, требований закона и иных законодательных актов РФ, отнесенных к настоящему Договору. Арендатель несет ответственность за любые нарушения законодательных актов, Арендатор возмещает Арендатору соответствующую сумму штрафа в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления, полученного Арендатором от Арендатора с приложением копии документов, подтверждающих наличие соответствующих санкций в Арендаторско уполномоченных органах. Арендатор не несет ответственности за неисполнение или нарушение обязательств по Арендатору в случае нарушения Арендатором.

12.5. В случае обнаружения нарушения состояния Арендуемых помещений или Машиниста в ходе осмотра перед окончанием Срока Аренды, Арендатор обязан:

- 12.5.1. либо устранить нарушение Арендуемых помещений (полностью) или в части и порядке и в срок, установленные в письме осмотра, подлежащем обязательному исполнению предшественником Сторон, при этом в случае, если Арендатор устраняет указанные нарушения частично, Арендатор обязан возместить Арендатору стоимость восстановительных работ;
- 12.5.2. либо компенсировать Арендатору затраты на приведение Машиниста и Арендуемых помещений в первоначальное состояние с учетом нормального износа.

12.6. Документальные подтверждения расходов, которые понес Арендатор, при устранении нарушений по вине Арендатора, его работников, подрядчиков аварийно-ремонтных систем, коммунальщиков и оборудования в их последний, подлежат возмещению Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выставления счета Арендатором и предоставления подтверждающих документов.

12.7. Затраты Арендатора на проведение капитального ремонта, если необходимость в его проведении возникла в результате действий Арендатора, а также расходы на проведение Арендуемых помещений в состоянии до переустройства или перепланировки, произведенных без согласия Арендатора, для в соответствии Регламента проведения Работ Арендатором в Арендуемых помещениях и на Машинистах подлежат возмещению Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования от Арендатора об их возмещении.

12.8. В случае если Арендатор не возмещает Арендатору Арендуемые помещения либо исправляет их несовершенство, или продолжает пользоваться Машинистами после окончания Срока Аренды, он обязан возместить платежи в пользу Арендатора за аренду и освобождение Арендуемых помещений и Машиниста в размере 100 % (сто процентов) Арендной платы и Обязательных платежей в виде платежей, как это предусмотрено в 8.13. настоящего Договора.

12.9. Арендатор освобождается от ответственности за несовершенство уплаты Арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, в случае, если в результате несовершенного уведомления Арендатором о дате сдачи бизнес-планом Арендатор информирует платеж по уже действующим договорам. В случае если в отношении исполнения обязательств по оплате и при возможности получения выкупа по рыночной балансовой стоимости Арендатором договоренности о выкупе выкупа будет являться выкуп по расчетному счету Арендатора, содержащая указание на совершение Арендатором платежа в адрес

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Арендодателя на ремонтных работах, которые не имеют платной уже не действующий и об ответственности Арендодателя не уведомлен Арендатора.

12.10. За ущерб, причиненный вследствие Арендатора пренебрежением обязан, Арендодатель несет ответственность за вред.

12.11. В случае если в результате осуществления ремонтно-строительных работ, такого рода работы или работ по обустройству Арендатора помещений, включая также перепланировку и переоборудование помещений здания, причиненные Арендатором, известность Арендатора был причинен ущерб, то Арендодатель несет ответственность за причиненный ущерб, а также риск случайной гибели/повреждения имущества Арендатора не несет.

12.12. В случае если в Арендодателе будут приняты решения от стороны государственной власти г. Москвы по поводу не вине Арендатора причиненной чрезвычайной безопасности, санитарно - эпидемиологических требований, прочих требований в отношении Арендатора помещений, Арендатор возмещает Арендодателю понесенные им в связи с тем документально подтвержденные убытки.

12.13. Ответственность по настоящему Договору не освобождает Стороны от выполнения тех действий, которые на себя обязались по настоящему Договору.

12.14. В случае неисполнения Арендатором Правил пользования Помещением Помещениями, в результате которых возникли угрозы причинения ущерба имуществу Арендодателя Арендатор по заявленному требованию Арендодателя выплачивает штраф в размере, предусмотренном Правилами пользования Помещением Помещениями, а в случае отсутствия наказания, Арендатор по заявленному требованию Арендодателя выплачивает неустойку в размере 0,1% (одна сотая процента) от размера готовой к сдаче/приемке Арендной платы в месяц за каждый день нарушения.

13. ПЕРЕДАЧА, СУБАРЕНДА И ОГРАНИЧЕНИЕ

13.1. Арендатор не вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору в полном или частичном, а также в субаренду Арендодателю, поделенным или Митинскому в целом или их часть, продолжить Арендаторские помещения или Митинскому в целом или их часть в безвозмездное пользование, а также передать права по настоящему Договору в залог или в качестве залога в установленном законодательстве Российской Федерации и в качестве залога в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ без предварительного письменного согласия Арендодателя в каждом отдельном случае. Арендодатель вправе, но не обязан дать такое согласие на передачу своих или отказать в его выдаче по своему собственному усмотрению без предоставления обязательств Арендатора. Запрос на предоставление предварительного письменного согласия Арендодателя должен быть подан не позднее 30 (тридцати) календарных дней до предполагаемой даты осуществления сделки. Проект соответствующего договора должен прилагаться к запросу. Согласие Арендодателя, если оно будет предоставлено, должно быть оформлено в письменной форме, а оно будет являться согласием исключительно на исполнение конкретной сделки, проект договора по которой прилагался к запросу Арендатора. Если Арендатор получит согласие Арендодателя на любую такую

сделку, Арендатор не вправе включать ее в условия, отступающих от указанных в проекте договора, предоставленного Арендодателю и одобренного им.

13.2. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю по запросу удовлетворительные копии всех заключенных Арендатором договоров о залоге прав и обязанностей по настоящему Договору, договоров субаренды или безвозмездного пользования Арендатором помещениями или Митинскими в целом или их часть, а также прав по настоящему Договору или документам о внесении залога по настоящему Договору в качестве залога в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ (опишем все соглашения о внесении залога, залога, предельных и распределении или прекращении этих договоров), а также в каждом случае по запросу 3 (три) календарных дней после их заключения.

13.3. Взаимности от передачи Арендатором помещений или Митинскому в субаренду Арендатор признает себя ответственным за исполнение обязательств Арендатора по настоящему Договору. Арендатор обязуется немедленно устранить любые нарушения настоящего Договора, которое произошло по причине действия или бездействия любого из субарендаторов.

13.4. Передача Арендатором своих прав и обязанностей по настоящему Договору или залога в субаренду Арендатором помещений или Митинскому в целом или их часть, предоставление Арендатором помещений или Митинскому в залог или их часть в безвозмездное пользование, а также передача прав по настоящему Договору в залог или в качестве залога в установленном законодательстве Российской Федерации и в качестве залога в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ в нарушение условий настоящего Договора является действительной и вносит существенное нарушение условий настоящего Договора. Согласие Арендодателя на конкретную передачу, субаренду, безвозмездное пользование, залог, внесение в качестве залога в уставной капитал не является согласием на передачу или предоставление залога, субаренду, безвозмездное пользование, залог, внесение в качестве залога в уставной капитал.

14. ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

14.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации с соблюдением при этом условий п. 14.3 настоящего Договора.

14.2. Стороны признают, что все необходимые действия для скармливания государственной регистрации настоящего Договора и внесения в него (если таковые имеются) в соответствии с:

14.2.1. Арендатор уведомляет Арендодателя и уведомляет его своим представителем для подачи настоящего Договора и Регистрационный Орган для его регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации и получения зарегистрированного Договора от Регистрационного органа.

14.2.2. Арендатор предоставляет Арендодателю в момент подписания настоящего Договора или не позднее чем через 3 (три) рабочих дня после даты подписания настоящего Договора все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора Регистрационным органом, а также достоверность на имя Арендодателя или лица (лиц), указанного Арендодателем, подтверждающую личность, указанную в п. 14.2.1 настоящего Договора. Если в процессе государственной регистрации

настоящего Договора Регистрационный орган указывает на необходимость внесения изменений в настоящий Договор для осуществления государственной регистрации, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение о внесении изменений в настоящий Договор. Если в процессе государственной регистрации настоящего Договора Регистрационный орган обращается с требованием о предоставлении дополнительных документов или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы или сведения, запрошенные Регистрационным органом. Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней после получения требования Арендодателя возмещает Арендодателю 50 % (пятидесятая часть) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией настоящего Договора.

14.2.3. В случае вступления в настоящий Договор изменений по инициативе Арендатора или расторжения настоящего Договора по вине Арендатора, Арендатор возмещает Арендодателю все затраты Арендодателя, отнесенные к заключению и регистрации этих изменений или расторжению в течение 5 (пяти) календарных дней после получения требования Арендодателя.

14.2.4. Стороны соглашаются, что Арендодатель не несет ответственности в случае, если настоящий Договор не будет зарегистрирован, или в случае какой-либо задержки государственной регистрации настоящего Договора.

14.3. Стороны соглашаются, что после государственной регистрации настоящего Договора, его условия, включая, в частности, условия, относящиеся к платежам, являются в соответствии со ст. 432 Гражданского Кодекса Российской Федерации в их редакции, судостоящими в течение периода, начинающегося с даты вступления в силу настоящего Договора. В частности, в случае, если подписанная дата, указанная в настоящем Договоре в качестве Даты Начисления Срока Арендной платы, вступает в силу государственной регистрации настоящего Договора, то после государственной регистрации Срока Арендной платы наступления в вышеуказанную календарную Дату Начисления Срока Арендной платы, как если бы настоящий Договор уже был зарегистрирован на такую дату.

14.4. По истечении Срока Арендной платы расторжения настоящего Договора Арендатор должен в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения требования Арендодателя предоставить Арендодателю все документы, запрошенные Арендодателем в связи с такой регистрацией, а также Арендатор обязан возместить Арендодателю 50 % (пятидесятая часть) затрат Арендодателя в связи с регистрацией настоящего Срока Арендной платы или расторжением настоящего Договора. Не позднее 3 (трех) календарных дней после каждой просьбы Арендодателя Арендатор должен подавать все заявления в Регистрационный орган, достоверность и копии документов, необходимые для государственной регистрации настоящего Срока Арендной платы или расторжения настоящего Договора. Если на основании Срока Арендной платы в случае досрочного расторжения настоящего Договора Регистрационный Орган потребует предоставления соглашения между Сторонами о таком окончании Срока Арендной платы досрочном расторжении настоящего Договора в целях прекращения инициации по настоящему Договору в Едином государственном реестре при на основании информации в связи с тем, Стороны обязуются немедленно исполнять такое соглашение на форме, принятой для Регистрационного Органа.

15. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

15.1. Договор прекращается по истечении Срока Арендной, установленного настоящим Договором, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

15.2. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор по вышеуказанному порядку посредством одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора (п. 3 ст. 435 Гражданского Кодекса Российской Федерации), представителю Арендатора выслать уведомление об одностороннем отказе, в случае, предусмотренном настоящим Договором, в том числе:

15.2.1. нарушение Арендатором более чем на 30 (тридцать) календарных дней сроков перечисления какой-либо платежа (платежей), если сумма просроченного платежа (суммарная сумма просроченных платежей) равна 100% (сто процентов) Арендной платы, Опеределенных расходом и вносимых платежей за один месяц Арендной, предусмотренных настоящим Договором. Под платежами понимаются, в том числе, Арендная плата, Определенные расходы, Обязательный платеж (внесение/внесение сумм Обязательного платежа), неустойки (штрафы, пеня);

Арендодатель в случае, упомянутого пункте 15.2.1 настоящего Договора, уведомляет Арендатора уведомлением о нарушении условий Договора, и обязуется устранить указанные нарушения в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента направления уведомления. По истечении указанного срока Арендодатель вправе направить уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Настоящий Договор будет считаться расторгнутым с Даты Расторжения Договора Арендной, которой будет являться дата, указанная в уведомлении об одностороннем отказе, но не ранее, чем через 30 (тридцать) календарных дней с даты уведомления Арендодателя об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, и в исключительном случае, когда дадут, указанной в уведомлении об одностороннем отказе, Арендатор перечислит Арендодателю сумму задолженности в полном объеме, и с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в полном объеме уведомление об одностороннем отказе считается отменным Арендодателем.

15.3. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор по другим основаниям, предусмотренным настоящим Договором или действующим законодательством.

15.4. Государственная регистрация расторжения (прекращения) настоящего Договора осуществляется только в том случае, если Стороны, которые были инициаторами расторжения Договора.

15.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

15.6. Немедленно после Даты Расторжения Договора Арендной Арендодатель имеет право на вход в Арендаторские помещения и Митинские в любой момент, за исключением Арендатора, его работников, посетителей или подрядчиков доступа в Помещение Помещениями, за исключением случаев освобождения Арендатором помещений от имущества, принадлежащего Арендатору. Арендодатель имеет право на расторжение Арендаторских помещений и Митинских и на осуществление иных действий по исполнению своих прав собственности Помещений и прав по настоящему Договору.

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

15.7. Получение Арбитражным от Арбитрагора каких-либо денежных средств после прекращения или расторжения настоящего Договора не имеет результатов (кроме Счета Арбитрага и не является отказом Арбитрагата от своего права на возврат Арбитрагата понесенной и Минимонета и от других прав по настоящему Договору и действующему законодательству.

16. СТРАХОВАНИЕ

16.1. Обязательства Арбитрагата по страхованию:

16.1.1. Арбитрагата в соответствии с требованиями действующего законодательства обязуются заключить. Назованное предложение не раскрывает и не является расходом, как оно определено в договоре страхования (Страховом полисе), заключенном между Арбитрагатами и страховой компанией, выбранной Арбитрагатами.

16.2. Обязательства Арбитрагора по страхованию:

16.2.1. На период проведения любых Нынешней и Арбитражной помоек, любых Работ Арбитрагора, Арбитрагор обязан заключить договор страхования гражданской ответственности перед третьими лицами, и поддерживать в силе договор страхования со страховой компанией, согласованной с Арбитрагатами, либо возложить обязанность страхования на привлеченного Арбитрагором подрядчика.

16.2.2. Каждый страховщик, упомянутый в п. 16.2.1 настоящего Договора должен предусматривать исключение ответственности Арбитрагата перед страховой компанией путем суброгации.

16.2.3. Арбитрагор должен предоставить Арбитрагатам копии страховых полисов или, по выбору Арбитрагата, подробную информацию о страховании, требуемую от Арбитрагора по настоящему Договору, вместе с дополнительным тем, что они имеют охр, и что все необходимые условия страховые премии были выплачены Арбитрагором надлежащим образом, и Арбитрагор обязан немедленно уведомить Арбитрагата о любом изменении в страховых полисах.

16.3. Обязательства, связанные с обязательствами по страхованию Арбитрагата

16.3.1. Арбитрагор обязуется немедленно информировать Арбитрагата о состоянии выписки, документов и уведомлений, которые Арбитрагор или субподрядчик предоставили страховщику, до начала оказания работ.

17. ФОРС-МАЖОР

17.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумным образом, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискацию имущества государственными органами, национализацию собственности, аресты, реквизиции или реквизиции земель, реквизиции или реквизиции зданий, реквизиции или реквизиции оборудования, реквизиции или реквизиции персонала, а также

другие обстоятельства, возникающие вне разумного контроля Стороны; при этом указанные денежные средства не имеют значения обязательствам вышесказанной стороны.

17.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и на исключаются, прекращающиеся впоследствии обязательства.

17.3. Стороны, воздерживаясь от действия обстоятельств непреодолимой силы, обязаны уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (трех) календарных дней с момента их наступления, при этом Стороны не возмещаются никакие обязательства, не вправе ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы как обстоятельство, освобождающих от ответственности.

17.4. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжают более 3 месяцев, или если стороны разумные основания полагать, что обязательства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 месяцев, а также в том случае, если обязательствам непреодолимой силы является выдача поручительством-временного акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такое заявление в настоящий Договор, который является обязательным для того, чтобы Стороны могли рассмотреть возможные способы обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальному замыслу Сторон.

18. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

18.1. За исключением случаев, предусмотренных законом, ни одна из Сторон не имеет права без предварительного письменного согласия другой Стороны раскрывать любые данные (за исключением, предусмотренных выше в п. 18.2 настоящего Договора) или иным образом передавать третьим лицам какую-либо информацию относительно условий настоящего Договора или иных соглашений с ним документально, а также любую информацию, которая составляет или могла бы составлять коммерческую тайну в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями). Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую Стороны считают и охраняют как конфиденциальную в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями).

18.2. Каждая из Сторон вправе раскрыть указанную в п. 18.1 настоящего Договора информацию:

18.2.1. своим аффилированным лицам и партнерам на совместном предприятии, однако, в каждом случае, только после получения от такой лица письменного согласия на раскрытие полученную информацию - в объеме, согласованном с другой Стороной;

18.2.2. своим профессиональным консультантам, юристам и аудиторам - в любом объеме;

18.2.3. банку или иному финансовому учреждению - в объеме, необходимом для осуществления платежей по настоящему Договору;

18.2.4. государственным органам - в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда или арбитражного суда, являющегося обязательным для соответствующей Стороны;

18.2.5. специализированному диллеру Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РИМ Металлс»; и

18.2.6. третьим лицам для Арбитрагата и/или подтверждения права собственности Арбитрагата или образованной или вновь при Арбитрагатах в отношении любой части Нынешней помоек (инструментов, кредиторов, любой органы государственной власти для этих целей).

19. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

19.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

19.2. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие в связи с настоящим Договором, в том числе претензионные споры, споры о признании настоящего Договора недействительным, недействительными или невозможным (полностью или частично), будут решаться в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с материалами и процессуальными актами Российской Федерации.

20. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

20.1. Уведомления (включая), требуемые или разрешаемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть направлены в письменном виде заказным письмом или доставкой курьерской службой, или заказом по другим способом передавать их в руки или по электронной почте адресам Сторон (которые могут быть изменены по другой адрес путем направления уведомления в соответствии с настоящей статьёй Стороны), чей адрес указывается, другой Стороной:

Table with 2 columns: Арбитрагата and Арбитрагор. It lists contact information for ЗАО УК «РИМ Капитал» Д.У. ЭПНФ, including addresses in Moscow and Tyumen, and names of the General Directors.

Уведомления, передаваемые курьерской службой или доставляемые из рук в руки, считаются принятыми в день доставки по указанному адресу.

20.2. В случае, если какая-либо из Сторон имеет изменить свой адрес для корреспонденции (указанный в настоящей статье), она должна уведомить об этом другую Сторону в указанном новом адресе для корреспонденции. Другая Сторона должна использовать новый адрес для корреспонденции с даты получения такого уведомления.

20.3. В случае, если на дату доставки сообщения адрес отсутствует по указанному адресу для корреспонденции, в результате чего получить корреспонденцию надлежащим образом сообщения невозможно, сообщение будет, тем не менее, считаться выданным в объеме, доставленном и при отсутствии такого уведомления в получении.

20.4. Любое уведомление действительно с даты его доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

21.1. Арбитрагор настоящим подтверждает, что Арбитрагатам предоставил ему документально по запросу, связанном с правами Арбитрагата на Арбитражные помоек и Минимонета, Арбитрагор согласился с ней, а также провел необходимые, по его мнению юридическую проверку при Арбитрагатах на Арбитражные помоек и Минимонета, и Арбитрагор уведомляет результаты такой проверки.

21.2. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (ст. 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.

21.3. Настоящий Договор и все приложения к нему, являющиеся его неотъемлемой частью, представляют собой полное соглашение Сторон по всем условиям настоящего Договора.

21.4. Если какое-либо из положений или условий настоящего Договора будет считаться, является или будет признано недействительным/неисполнимым, то недействительность/неисполнимость данных положений не повлияет и не приведет действительность остальных условий и положений настоящего Договора, и Стороны обязуются изменить, дополнить или изменить любое из таких недействительных/неисполнимых положений действительными и применимыми положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

21.5. Все заявления, документы и приложения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и надлежащим образом подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями.

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

- 21.6. С подписанием настоящего Договора вся предыдущая переписка и договоренности Сторон теряют силу.
- 21.7. Настоящий Договор составлен в 3 (три) подлинных экземплярах по двум экземплярам, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
- 21.8. Настоящий Договор Аренды охватывает содержание арендованной, являющаяся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Перечень и расположение Арендных помещений;

Приложение № 2 Перечень и расположение Магазинов;

Приложение № 3 Перечень Охранительных режимов и дополнительных услуг Арендодателем;

Приложение № 4 Расчет стоимости коммунальных Арендных платы за первый год аренды;

22. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗТЫ СТОРОН

Арендодатель: ЗАО УК «РВМ Колонна» Д.У. ИПФ
 «Вторая грузовая компания»
 «Второй грузовой компании»

Арендатор: ООО «Транс Кредит Банкинг»
 в ОАО «Транс Кредит Банкинг», Москва
 «С» 20101310600000000562
 БИК 044525462

Банковские реквизиты:

ИНН 7722563196 КПП 770901001
 р/с 40701810500160680010
 в ОАО Банк ВТБ
 с/с 301018103700000000187
 БИК 044525187

Банковские реквизиты:
 ОГРН 1106659010600
 ИНН/КПП 6659209750605901001
 ОКПО 08398528
 р/с 40702416700000004042
 в ОАО «Транс Кредит Банкинг», Москва
 «С» 20101310600000000562
 БИК 044525462

23. ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени Арендодателя:

Генеральный директор

Подписано от имени Арендатора:

Генеральный директор



Приложение № 1

Перечень и расположение Арендных помещений

№ помещения	Этаж	№ комнаты	Характеристика пола и отделки	Площадь, кв.м.
1	1	81	паркет	2,2
2	1	41	паркет	3,4
1	1	82	ком. ламинат	11,8
2	1	83	паркет	472,3
7	1	64	паркет	5,7
1	1	85	паркет	7,6
1	1	86	ком. ламинат	12
2	1	87	паркет	9,3
1	1	88	ком. ламинат	3,0
2	1	89	паркет	3,7
2	1	90	паркет	3,1
1	1	91	паркет	3,0
1	1	92	паркет	3,9
2	1	93	паркет	2
1	1	94	ком. ламинат	17,1
1	1	95	ком. ламинат	4,1
1	1	96	ком. ламинат	123,7
1	1	97	паркет	588,4
2	1	98	ком. ламинат	6,7
1	1	99	ком. ламинат	4,7
1	1	100	ком. ламинат	3,3
1	1	101	ком. ламинат	5,5
2	1	102	паркет	3,2
1	1	103	ком. ламинат	12,1
1	1	104	ком. ламинат	4,7
1	1	105	ком. ламинат	4
1	2	1	офис	105,4
1	2	2	ком. ламинат	6,3
1	2	3	ком. ламинат	3,6
1	2	4	ком. ламинат	12,8
1	2	5	коридор	8,8
1	2	6	ком. ламинат	3,7
2	2	7	ком. ламинат	15,4
1	2	8	ком. ламинат	17,5
1	2	9	ком. ламинат	4,2
1	2	10	ком. ламинат	4,8
1	2	11	ком. ламинат	5,3
1	6	1	офис	3004,3
1	6	2	ком. ламинат	5,7
1	6	3	ком. ламинат	3,5

1	8	4	ком. ламинат	13,8
1	8	5	ком. ламинат	3,2
1	8	6	ком. ламинат	3,8
1	8	7	паркет	15,4
1	8	8	ком. ламинат	17,1
1	8	9	ком. ламинат	4,3
1	8	10	ком. ламинат	9
1	8	11	ком. ламинат	3,3
1	7	1	офис	3028,3
1	7	2	ком. ламинат	5,7
1	7	3	ком. ламинат	3,7
1	7	4	ком. ламинат	11
1	7	5	ком. ламинат	5,4
1	7	6	ком. ламинат	3,8
1	7	7	паркет	12,1
1	7	8	ком. ламинат	17,1
1	7	9	ком. ламинат	4,2
1	7	10	ком. ламинат	5
1	7	11	ком. ламинат	5,3
1	8	1	офис	1151,70
1	8	2	ком. ламинат	5,8
1	8	3	ком. ламинат	3,8
1	8	4	ком. ламинат	12,8
1	8	5	паркет	11
1	8	6	ком. ламинат	2,3
1	8	7	паркет	13,1
1	8	8	ком. ламинат	14,2
1	8	9	ком. ламинат	4,2
1	8	10	ком. ламинат	82,6
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ				9264,5 кв.м.

Подписано от имени Арендодателя:

Подписано от имени Арендатора:

В.О. Корсаков
 «Второй грузовой компании»

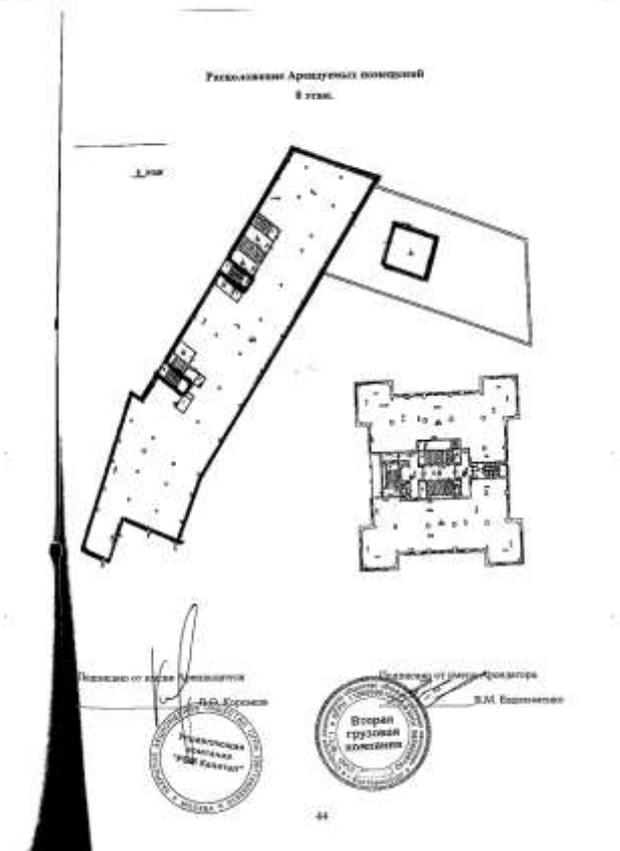
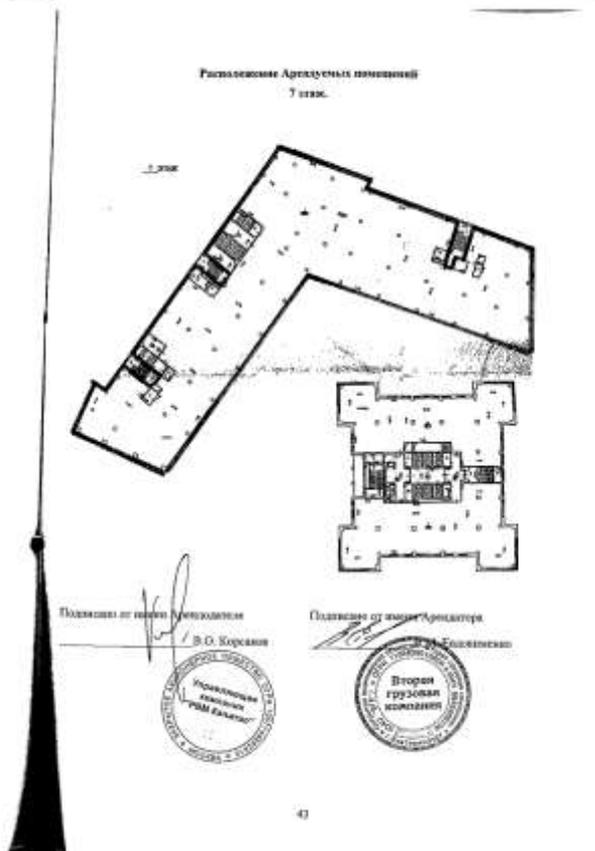
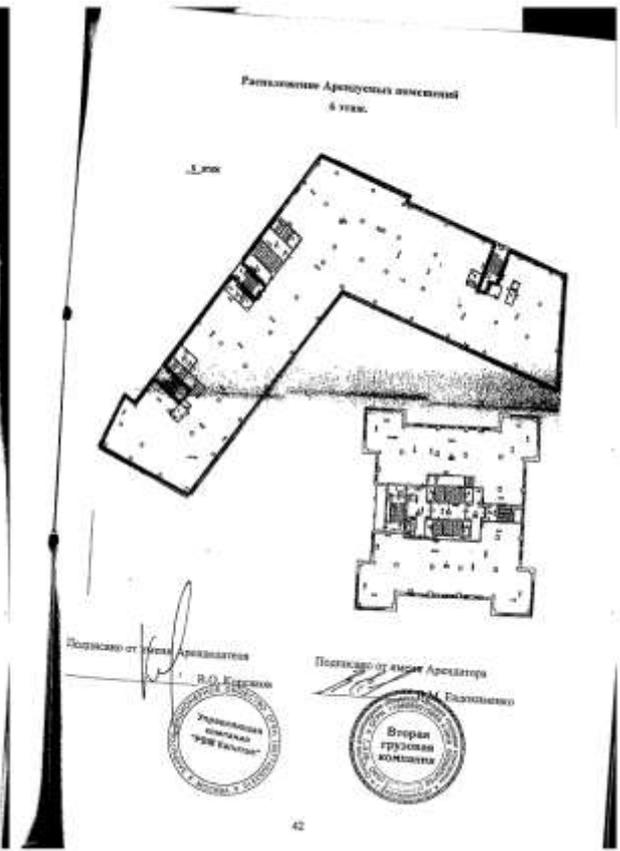
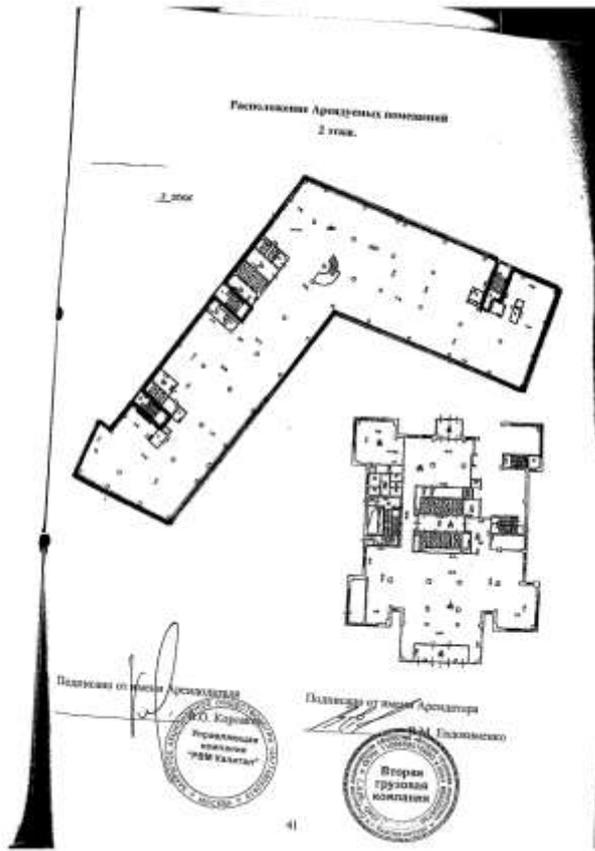
«Транс Кредит Банкинг»
 «Второй грузовой компании»

Расположение Арендных помещений 1 этаж.



Подписано от имени Арендодателя:
 «Второй грузовой компании»

Подписано от имени Арендатора:
 «Транс Кредит Банкинг»
 «Второй грузовой компании»



Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Приложение № 2
Перечень и расположение Машинистов

ПЕРЕЧЕНЬ МАШИНИСТОВ				
NN помещений	Этаж	NN комнаты	Характеристики комнат и площади, кв.м	NN машинистов
I	01	124	машинистов 13,50	682
I	01	125	машинистов 13,50	683
I	01	126	машинистов 15,30	684
I	01	127	машинистов 18,60	687
I	01	128	машинистов 18,50	688
I	01	129	машинистов 12,50	689
I	01	130	машинистов 17,50	690
I	01	131	машинистов 13,30	691
I	01	132	машинистов 13,10	692
I	01	133	машинистов 13,10	693
I	01	134	машинистов 12,80	694
I	01	135	машинистов 12,50	695
I	01	136	машинистов 14,30	696
I	01	137	машинистов 14,40	697
I	01	138	машинистов 13,40	698
I	01	139	машинистов 12,20	699
I	01	140	машинистов 12,60	700
I	01	141	машинистов 12,80	701
I	01	142	машинистов 12,50	702
I	01	143	машинистов 18,20	703
I	01	144	машинистов 15,40	704
I	01	145	машинистов 17,60	707
I	01	146	машинистов 17,60	706
I	01	147	машинистов 16,20	707
I	01	148	машинистов 17,60	708
I	01	149	машинистов 17,60	709
I	01	150	машинистов 16,20	710
I	01	151	машинистов 11,10	711
I	01	152	машинистов 17,60	712
I	01	153	машинистов 16,10	713
I	01	154	машинистов 17,60	714
I	01	155	машинистов 13,10	715
I	01	156	машинистов 12,20	716
I	01	157	машинистов 11,10	717
I	01	158	машинистов 17,60	718
I	01	159	машинистов 16,20	719
I	01	160	машинистов 17,60	720
I	01	161	машинистов 17,60	721
I	01	162	машинистов 16,30	722
I	01	163	машинистов 17,60	723
I	01	164	машинистов 15,60	724
I	01	165	машинистов 16,20	725
I	01	166	машинистов 16,20	726
I	01	167	машинистов 15,10	727

45

I	01	168	машинистов 14,30	728
I	01	169	машинистов 14,30	729
I	01	170	машинистов 12,30	730
I	01	171	машинистов 12,30	731
I	01	172	машинистов 11,30	732
I	01	173	машинистов 11,20	733
I	01	174	машинистов 13,40	734
I	01	175	машинистов 15,90	735
I	01	176	машинистов 15,80	736
I	01	177	машинистов 16,00	737
I	01	178	машинистов 17,90	738
I	01	179	машинистов 17,30	739
I	01	180	машинистов 19,40	740
I	01	181	машинистов 19,40	741
I	01	182	машинистов 17,80	742
I	01	183	машинистов 17,60	743
I	01	184	машинистов 17,80	744
I	01	185	машинистов 17,60	745
I	01	186	машинистов 18,40	746
I	01	187	машинистов 19,40	747
I	01	188	машинистов 17,30	748
I	01	189	машинистов 18,20	749
I	01	190	машинистов 16,80	750
I	01	191	машинистов 15,80	751
I	01	192	машинистов 15,90	752
I	01	193	машинистов 15,10	753
I	01	194	машинистов 16,40	754
I	01	195	машинистов 15,80	755
I	01	196	машинистов 20,80	756
I	01	197	машинистов 14,30	757
I	01	198	машинистов 14,10	758
I	01	199	машинистов 16,00	759
I	01	200	машинистов 15,50	760
I	01	201	машинистов 24,20	761
I	01	202	машинистов 11,10	762
I	01	203	машинистов 14,30	763
I	01	204	машинистов 14,30	764
I	01	205	машинистов 14,10	765
I	01	206	машинистов 15,60	766
I	01	207	машинистов 12,50	767
II	1	52	машинистов 14,20	1
II	1	53	машинистов 14,00	2
II	1	54	машинистов 14,00	3
II	1	55	машинистов 14,00	4
II	1	56	машинистов 14,00	5
II	1	57	машинистов 13,20	6
II	1	58	машинистов 13,50	7
II	1	59	машинистов 13,50	8
II	1	60	машинистов 11,90	9
II	1	61	машинистов 12,20	10
II	1	62	машинистов 13,90	11
II	1	63	машинистов 15,00	12
II	1	64	машинистов 15,00	13

46

II	1	65	машинистов 12,50	14
II	1	66	машинистов 14,30	15
II	1	67	машинистов 14,30	16
II	1	68	машинистов 12,50	17
II	1	69	машинистов 14,30	18
II	1	70	машинистов 14,30	19
II	1	71	машинистов 12,60	20
II	1	72	машинистов 14,40	21
II	1	73	машинистов 14,70	22
II	1	74	машинистов 12,50	23
II	1	75	машинистов 14,30	24
II	1	76	машинистов 14,15	25
II	1	77	машинистов 12,50	26
II	1	78	машинистов 14,30	27
II	1	79	машинистов 12,00	28
II	1	80	машинистов 11,30	29
II	1	81	машинистов 14,50	30
II	1	82	машинистов 16,90	31
II	1	83	машинистов 12,50	32
II	1	84	машинистов 12,50	33
II	1	85	машинистов 12,50	34
II	1	86	машинистов 12,50	35
II	1	87	машинистов 12,50	36
II	1	88	машинистов 12,50	37
II	1	89	машинистов 12,50	38
II	1	90	машинистов 12,50	39
II	1	91	машинистов 12,50	40
II	1	92	машинистов 12,50	41
II	1	93	машинистов 14,80	42
II	1	94	машинистов 15,00	43
II	1	95	машинистов 15,10	44
II	1	96	машинистов 15,10	45
II	1	97	машинистов 15,10	46
II	1	98	машинистов 15,10	47
II	1	99	машинистов 15,10	48
II	1	100	машинистов 15,10	49
II	1	101	машинистов 15,10	50
II	1	102	машинистов 15,10	51
II	1	103	машинистов 15,10	52
II	1	104	машинистов 13,90	53
II	1	105	машинистов 13,90	54
II	1	106	машинистов 13,90	55
II	1	107	машинистов 13,90	56
II	1	108	машинистов 13,50	57
II	1	109	машинистов 12,80	58
II	1	110	машинистов 15,80	59
II	1	111	машинистов 12,80	60

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"Второй Грузовой Комплекс"
Получатель информации Архитектор

Получатель информации Архитектор
"Второй Грузовой Комплекс"
47

Расположение Машинистов Этаж II А.



Получатель информации Архитектор
"Второй Грузовой Комплекс"

Получатель информации Архитектор
"Второй Грузовой Комплекс"

48

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком



Приложение № 3
Перечень Операционных расходов и дополнительных услуг Арендодателя

1. **Операционные расходы** Арендатора будут включать в себя:
 - эксплуатационные затраты;
 - коммунальные платежи;
 - прочие затраты и другие расходы, связанные с управлением и содержанием Нежилых Помещений и Комплекса в целом.
- 1.1. **Эксплуатационные затраты**
 - 1.1.1. Эксплуатационные затраты на оплату услуг хозяйственного менеджмента в управлении инфраструктурой Нежилых помещений не включают стоимость обслуживания и эксплуатации Арендующих помещений. Услуги хозяйственного менеджмента в управлении инфраструктурой Арендующих помещений осуществляются Управляющей компанией, выбранной Арендодателем (далее – Управляющая компания) по отдельному договору, заключенному между Арендатором и Управляющей компанией. Включение между Арендатором и Управляющей компанией договора осуществляется при условии выполнения Арендодателем пункта 5 настоящего Приложения. Обслуживание инженерных систем и оборудования, расположенных в Арендующих помещениях может осуществляться исключительно Управляющей компанией.
 - 1.1.2. Эксплуатационные затраты на оплату услуг хозяйственного менеджмента в управлении инфраструктурой Нежилых помещений Арендатором будут включать в себя расходы по оплате услуг Управляющей компании, а также содержание услуг по техническому менеджменту в управлении инфраструктурой Нежилых помещений:
 - Контроль и техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, за исключением систем в оборудовании, расположенных на Арендующих помещениях;
 - Выгул собак и замена уборов, за исключением уборки Арендующих помещений;
 - Служба приема посетителей;
 - Охрана Нежилых помещений, за исключением охраны Арендующих помещений.
- 1.2. **Коммунальные платежи**
 - 1.2.1. Коммунальные платежи, включенные в Операционные расходы и коммунальные Арендатором, будут включать платежи коммунальным городским службам и эксплуатационным компаниям в отношении Арендующих помещений и арендаторам по доверенности Арендатора часть Нежилых помещений (в том числе, но не ограничиваясь, лифты и лестничные холлы/коридоры, технические помещения, котельные и подсобные). Услуги электроснабжения, включенные в Операционные расходы и коммунальные Арендатором, включаются в состав коммунальных платежей за потребленную электроэнергию в Нежилых помещениях за исключением потребленной электроэнергии в Арендующих помещениях, которая подлежит оплате на основании п. 4.2.2. Договора аренды.

- 1.2.2. Расходы на интернет-обеспечение Арендующих помещений являются первичной составляющей Арендной платы, которая оплачивается в соответствии с п. 4.2.2. Договора аренды.
- 1.3. **Прочие затраты**
 - 1.3.1. Платежи на искусство, плату за аренду, а также иные платежи и сборы, установленные действующим законодательством и подлежащие оплате Арендодателем.
 - 1.3.2. Охранение Нежилых Помещений.
2. **Дополнительные услуги Арендодателя**, не включенные в Операционные расходы, стоимость которых согласовывается Арендатором и Арендодателем дополнительно:
 - 2.1. Обеспечение телекоммуникационными услугами в Арендующих помещениях.
 - 2.2. Уборка Арендующих помещений, путем заключения отдельного договора с Управляющей компанией Комплекса, либо иной Управляющей компанией, выбранной Арендатором самостоятельно.
 - 2.3. Обслуживание инженерных систем Арендующих помещений, путем заключения отдельного договора с Управляющей компанией Комплекса.
3. **Алгоритм определения размера Операционных расходов**
 - 3.1. **Эксплуатационные затраты**
 - 3.1.1. Арендатор несет Эксплуатационные затраты совместно с другими Арендаторами Нежилых помещений.
 - 3.1.2. Размер эксплуатационных затрат, приходящихся на Арендатора, определяется пропорционально доле принадлежащих ему Арендующих помещений в общей площади арендуемых помещений Нежилых помещений.
 - 3.2. **Коммунальные платежи**
 - 3.2.1. Арендатор несет расходы по оплате коммунальных платежей совместно с другими Арендаторами Нежилых помещений.
 - 3.2.2. Размер коммунальных платежей, приходящихся на Арендатора, определяется пропорционально доле принадлежащих ему Арендующих помещений в общей площади арендуемых помещений Нежилых помещений.
 - 3.3. **Прочие затраты**
 - 3.3.1. Арендатор несет расходы по прочим затратам совместно с другими Арендаторами Нежилых помещений.
 - 3.3.2. Размер прочих затрат, приходящихся на Арендатора, определяется пропорционально доле принадлежащих ему Арендующих помещений в общей площади арендуемых помещений Нежилых помещений.
4. **Порядок расчета и даты уплаты Операционных расходов**
 - 4.1. Расчетные периоды для определения Операционных расходов являются календарный год. Соответственно, стоимость Расчетной ежемесячной части платежа Операционных расходов представляет собой одну двенадцатую от Операционных расходов за полный календарный год.

- 4.2. Операционные расходы определяются Арендодателем или Управляющей компанией.
- 4.3. Арендодатель обязуется уведомить Арендатора о размере Операционных расходов за текущий расчетный период (календарный год) не позднее 10 рабочих дней предшествующего расчетному периоду.
- 4.4. Арендатор обязуется уведомить Арендодателя Операционные расходы в соответствии с условиями Договора аренды, с учетом того, что:
 - а) Если Арендодатель не предоставляет расчет Операционных расходов за какой-либо расчетный период, то применяется расчет Операционных расходов за предшествующий расчетный период;
 - б) Любая попытка Арендодателя изменить размер последующих датных Операционных расходов, приходящихся в течение расчетного периода; а) Не позднее 10 (десяти) дней по окончании каждого расчетного периода Арендодатель или Управляющая компания предоставляет Арендатору копию расчетного расчета Операционных расходов. Такой отчет, заверенный Арендодателем или уполномоченным Арендодателем лицом, является окончательным и не подлежит пересмотру (за исключением случаев иной оговорки).
- 4.5. Фактически понесенные Операционные расходы предоставляются Арендодателем или уполномоченным им лицом по правилам, установленным Договором аренды.
- 4.6. Арендодатель должен предоставлять Арендатору возможность ознакомиться с полным пакетом документов по Операционным расходам для того, чтобы Арендатор мог дать своему банку гарантии и транзитный расчет. Арендатор имеет право, предварительно согласовав время встречи, в месте, указанном Арендодателем, произвести проверку этих документов. Такая проверка может быть проведена Арендатором не чаще, чем один раз в течение каждого расчетного периода.
5. Арендодатель осуществляет выбор Управляющей компании исходя из условия, что в момент подписания Акта приема-передачи и до 31 декабря 2011 года, группа эксплуатационных затрат (зuletzt 1.1, настоящего Приложения), прочие услуги (зuletzt 1.3, настоящего Приложения) и стоимость услуг Управляющей компании, включаемых Арендатором, в заключенный с Арендодателем, по отдельному договору, на основании п.п. 2.2 и 2.3 настоящего Приложения, в период с даты заключения договора между Арендатором и Управляющей компанией и до 31 декабря 2011 года не будет превышать 120 (сто двадцать) долларов США за один календарный метр Арендующей площади, без учета НДС, в год. В последующие даты срок может увеличиваться Арендодателем и последующие периоды не более чем на 3 (три) процента в год, а именно:
 - в период с 01.01.2012 до 31.12.2012 не будет превышать 126 (сто двадцать шесть) долларов США за один календарный метр Арендующей площади, без учета НДС, в год;
 - в период с 01.01.2013 до 31.12.2013 не будет превышать 132,30 (сто тридцать два доллара тридцать центов) долларов США за один календарный метр Арендующей площади, без учета НДС, в год;
 - в период с 01.01.2014 до 31.12.2014 не будет превышать 138,81 (сто тридцать восемь центов восемьдесят один цент) долларов США за один календарный метр Арендующей площади, без учета НДС, в год.

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

- в период с 01.01.2015 до 31.12.2015 не будет арендовать 145,86 (сто сорок пять целых, восемьдесят шесть сотых) долларов США за один квадратный метр Арендной площади, без учета НДС, в год;
 - в период с 01.01.2016 до 31.12.2016 не будет арендовать 153,15 (сто пятьдесят три целых, пятнадцать сотых) долларов США за один квадратный метр Арендной площади, без учета НДС, в год;
 - в период с 01.01.2017 до 31.12.2017 не будет арендовать 160,81 (сто шестьдесят целых, восемьдесят одна сотая) долларов США за один квадратный метр Арендной площади, без учета НДС, в год.

6. Упомянутая в пункте 5 настоящего Приложения сумма может быть увеличена, в случае увеличения валюты и сбора, определенных в пункте 1.1.1 настоящего Приложения, подлежащих оплате Арендатором, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Подписано от имени Арендатора
Генеральный директор

Подписано от имени Арендатора
Генеральный директор

33

Приложение № 4

Расчет постоянной составляющей Арендной платы

Ставка постоянной составляющей арендной платы в течение первого года аренды по дням составления Акта приема-передачи (365 календарных дней, включая день подписания Акта приема-передачи) рассчитывается по формуле:

$$P_n = \frac{P}{T} + N, \text{ руб.}$$

Р_n – Ставка постоянной составляющей Арендной платы за один квадратный метр Арендной площади в год на первый год аренды, как он определено в п. 4.2.1 (а) и в настоящем Приложении по дням составления Акта приема-передачи (365 календарных дней, включая день подписания Акта приема-передачи), без учета НДС

Р – Общая стоимость выполненных работ, произведенных Арендатором и Арендатором помесячно в соответствии с составленной Сторонами сметой, п.п. 8.1. и 8.2 настоящего Договора аренды, выраженных в долларах США по курсу ЦБ РФ на день составления сметы производства работ, за исключением тех выполненных работ, связанных с увеличением Арендной платы, при этом ставка постоянной составляющей арендной платы в течение первого года аренды будет составлять не более 1479 (одна тысяча сорок семь) долларов США, без учета НДС за один квадратный метр Арендной площади в год.

Т – Арендная площадь, указанная в Договоре аренды в квадратных метрах.

N – Значение, равное 150 долларов США за один квадратный метр Арендной площади в год, без учета НДС.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Подписано от имени Арендатора
Генеральный директор

Подписано от имени Арендатора
Генеральный директор

34

06 декабря 2010 г.

И.И. Вилкин

Принято, прочитано и согласовано в присутствии свидетелей 24 декабря 2010 года

И.И. Вилкин

№	И.И. Вилкин	И.И. Вилкин	И.И. Вилкин
1	Иванов	Петров	Сидоров
2	Сидоров	Петров	Иванов
3	Петров	Иванов	Сидоров
4	Сидоров	Иванов	Петров
5	Иванов	Петров	Сидоров
6	Петров	Сидоров	Иванов

06 декабря 2010 г.

И.И. Вилкин

И.И. Вилкин

ДОГОВОР АРЕНДЫ

ИЖК

Закрытым акционерным обществом Управление компании «FPM Capital» Д.У. ИНН 50/0000000000 «FPM Metkhalov»

И

Открытым акционерным обществом «Федеральная телекоммуникационная компания» (РАО «ФТК»)

№ 0000000000-00-872

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Содержание	Страницы
1. Термины и определения	3
2. Предмет договора	6
3. Область аренды и использования Архитектурных помещений и Машинности	7
4. Арендная плата и иные платежи по настоящему Договору	7
5. Порядок расчетов по договору	8
6. Обязательный платеж	13
7. Срок Аренды	15
8. Переход в дар Аренды Архитектурных помещений	16
9. Права и обязанности сторон	19
10. Перебуксование Архитектурных помещений или машинности	25
11. Выкуп Архитектурных помещений и Машинности	26
12. Ответственность Сторон	27
13. Передача, сублина и оформление	28
14. Дата вступления в силу и расторжения Договора	32
15. Распоряжение и прекращение Договора	32
16. Страхование	33
17. Форс-мажор	34
18. Конфиденциальность	35
19. Применение законодательства и разрешения споров	36
20. Адрес для корреспонденции и факсовые услуги Сторон	36
21. Заключительные положения	37
22. Заключенные ранее Сторон	38
23. Подпись Сторон	38
Приложение № 1 Перечень и расписание Архитектурных помещений	39
Приложение № 2 Перечень и расписание Машинности	47
Приложение № 3 Перечень Операционных расходов и дополнительных услуг Архитектора	49

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ (далее - «Договор») заключен в городе Москва, «06» декабря 2010 года между:

Между

Закрытым акционерным обществом Управляющим обществом «РВМ Капитал» Д.У. ИНН 50-09-00001 «РВМ Машинность», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105062, город Москва, улица Покровка, дом 42, строение 5, зарегистрированным Месячным календарем Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 27 ноября 2005 года по Основным Государственным Регистрационным Номерам (ОГРН) 10377482810, ИНН 7722563196, КПП 77901001, именуемым в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Карасова Валентина Олеговича, действующего на основании Устава ЗАО УК «РВМ Капитал» и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Машинность», зарегистрированных ФНС РФ России 24.06.2010 г. за № ИК02-04/103390, с одной стороны, и

Открытым акционерным обществом «Федеральная инвестиционная компания (ФИК)», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 107228, город Москва, ул. Новорязанская, д.12, зарегистрированным Мировым календарем Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 03 декабря 2009 года по Основным Государственным Регистрационным Номерам (ОГРН) 1097746772738, ИНН 7708709686, КПП 997650001, именуемым в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя генерального директора Фролова Валентина Федоровича, действующего на основании доверенности от 29 июля 2010 года № 228-Д.с другой стороны,

именуемых совместно «Стороны», в отдельности - «Сторона».

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

- «**Акт приема-передачи**» означает акт приема-передачи Архитектурных помещений и Машинности, подписанный между Арендодателем и Арендатором при приеме Архитектурных помещений и Машинности от Арендодателя Арендатору и при их возврате Арендатором Арендодателю;
- «**Арендная плата**» означает арендную плату, подлежащую уплате Арендатором Арендодателю по настоящему Договору и состоящую из основной и термовой составляющих;
- «**Арендная площадь**» означает условную площадь Архитектурных помещений, рассчитанную на основании Стандарта БИМА, предназначенную и используемую для определения сумм Арендной платы, Операционных расходов и иных платежей по настоящему Договору, подлежащих уплате Арендатором Арендодателю. Для целей настоящего Договора Стороны соглашаются, что размер Арендной площади считается равным 11 025,77 (Одиннадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь целых и семь десятых) Архитектурной площади помещений Арендодателя и Арендатором на дату заключения настоящего Договора. Размер Арендной площади на момент заключения и в течение фактической площади Архитектурных помещений, не считается идентичным такой фактической

передачи и используется исключительно с целью расчета сумм Арендной платы, Операционных расходов и иных платежей по настоящему Договору, подлежащих уплате Арендатором Арендодателю.

«**Архитектурные помещения**» означает помещения по настоящему Договору в аренду по своим объектам, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Паровозной Маши, д.34, в соответствии с перечнем помещений, приведенным в Приложении № 1 к настоящему Договору. Согласно данным Бюро технической инвентаризации объекта площади Архитектурных помещений на момент подписания настоящего Договора составляет 9 738,10 (Десять тысяч восемьсот тридцать восемь целых и десять десятых) кв.м.

«**Дата Начала Срока Аренды**» означает дату подписания сторонами Акта приема-передачи, в соответствии с условиями настоящего Договора

«**Дата Окончания Срока Аренды**» означает дату, по истечении 7 (семи) лет от Даты Начала Срока Аренды.

«**Дата выплаты**» означает 5 число каждого календарного месяца, а если этот день не является рабочим днем и соответствует с действующим законодательством Российской Федерации, то непосредственно предшествующий ему рабочий день, за исключением случаев календарного года, когда Датой выплаты является первый рабочий день января, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

«**Дата Расторжения Договора Арендой**» означает дату расторжения настоящего Договора в соответствии со ст. 15 настоящего Договора до наступления Даты Окончания Срока Аренды.

«**Инициатива**» означает отдельные работы, модификация, улучшение и ремонтные работы в Архитектурных помещениях и на Машинности.

«**Компания**» означает многофункциональный комплекс, состоящий из трех блоков по одной этажной части, входящих по адресу: г. Москва, ул. Паровозной Маши, д.34. Датой начала строительства является дата для целей настоящего Договора.

«**Машинность**» означает переданные по настоящему Договору в аренду Арендатору помещения, являющиеся частью Неиспользуемых помещений, предназначенных для размещения (стоянки) автотранспортных средств, если иное не оговорено настоящим Договором. Перечень и расписание Машинности приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

«**Неиспользуемые помещения**» означает помещения нежилого назначения, расположенные по адресу г. Москва, ул. Паровозной Маши, д. 34.

(b) инженерно-кадастровый (или условный) номер 77-77-11/148/2010-351, общей площадью 72 810,4 кв.м. (содержит два участка площадью девять тысяч четыре десятых квадратных метра), принадлежащий на праве собственности тому Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «РВМ Машинность» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал» на права общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09 сентября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/148/2010-356, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 29 сентября 2010 года, номер бланка 77 АМ № 381493, и

(b) инженерно-кадастровый (или условный) номер 77-77-11/148/2010-355, общей площадью 8 282,6 кв.м. (содержит пять участков площадью два целых и шесть десятых квадратных метра), даны в праве собственности на которых в размер 726104/1184692 принадлежат на праве собственности тому Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «РВМ Машинность» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал» на права общей долевой собственности, а чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09 сентября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/148/2010-355, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 сентября 2010 года, номер бланка 77 АМ № 381493.

«**Месячный арендный платеж**» означает денежную сумму в размере, эквивалентном размеру основной составляющей суммы Арендной платы за Архитектурные помещения и Машинность за один месяц по дату окончания настоящего Договора и указанной в ст. 6 настоящего Договора. Обязательный платеж уплачивается Арендатором в адресе кредитной организации, осуществляющей Архитектурные помещения, одновременно, указанного исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору и одновременно возврата Архитектурных помещений Арендодателю по окончании Срока Аренды. Проводы на сумму Обязательного платежа Арендатором Арендатору до окончания и по истечению срока.

«**Операционные расходы**» означает расходы Арендодателя, связанные с эксплуатацией, обслуживанием, содержанием всех Неиспользуемых помещений как они определены в Перечне Операционных расходов и дополнительных услуг Арендодателя. Перечень Операционных расходов и алгоритм их определения указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

«**Помещения общего пользования**» означает все помещения в Неиспользуемых помещениях (в том числе общие помещения Коммуналы, в отношении которых Арендодатель обладает долей в праве общей собственности на общее имущество), предназначенные для общего пользования всех или части арендаторов, в том числе: коридоры, холлы, поручки, фойе, лестницы и лестничные площадки, лифты, паркинги. Помещения общего пользования предназначены для совместного пользования Арендатором и Арендодателем, в том числе все эти, выделены право пользования в Неиспользуемых помещениях.

«**Помещения нежилого назначения**» означает все помещения, имеющие основное назначение, такое как офисы, лобби-зоны, конференц-залы и тому подобное помещения. Датой в моменте технического назначения помещений указывается датой заключения Аренды и предоставления организации, эксплуатирующей Неиспользуемые помещения.

«**Правила использования Неиспользуемых помещений**» означает нормы и правила пользования Неиспользуемыми помещениями, установленными Арендодателем, первоначальный текст которых предоставляется Арендатором Арендатору на дату подписания настоящего Договора.

«**Работы Арендатора**» означает любые работы Арендатора по Инициативе и Архитектурных помещениях с на Машинности.

«**Расчетная ежемесячная часть Операционных расходов**» означает предпринятый расчет Операционных расходов за один месяц аренды, составленный в соответствии со ст. 4 настоящего Договора и Приложением № 1 к настоящему Договору.

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

«Регистрационный орган» означает Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – «Уполномоченный исполнительный орган государственной власти»), осуществляющей государственную регистрацию недвижимости.

«Срок Аренды» означает срок, равный 7 (семью) годам, установленный в Дату Начала Срока Аренды и определяемый в Дату Прекращения Срока Аренды, или наступившей Датой из Бюджетных расходов.

«Стандарт БОМА» означает международный стандарт измерения площади в офисных зданиях Ассоциацией Собственников и Управляющих Зданиями (Building Owners and Managers Association), утвержденный Американским национальным институтом стандартизации (American National Standards Institute Inc. (ANSI)) 7 июня 1996 г. под номером Z65.1-1996.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, Арендатель обязуется передать во временное владение и пользование Арендатору Арендные помещения, а Арендатор обязуется принять Арендные помещения во временное владение и пользование, уступить Арендатору Арендную плату и осуществлять иные платежи в порядке и сроки, предусмотренные Договором. Перечень и расположение Арендных помещений указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, а границы Арендных помещений обозначены красной линией на плане этажа.
- 2.2. Согласно данным Бюро технической инвентаризации общая площадь Арендных помещений на момент подписания настоящего Договора составляет 9 738,10 (Девять тысяч семьсот тридцать восемь целых и десять сотых) кв.м. Стороны соглашаются, что для определения сумм Арендной платы, Определенных расходов и иных платежей по настоящему Договору, подлежащих уплате Арендатором Арендодателем, Арендными площадями Арендных помещений (которая была согласована Сторонами на основании Стандарта БОМА) составляет 11 025,17 (Одиннадцать тысяч двести пять целых и семнадцать сотых) кв.м., если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора.
- 2.3. Одновременно с Арендными помещениями Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование Арендатору Машинистку, а Арендатор обязуется принять Машинистку во временное владение и пользование, уступить Арендатору Арендную плату и иные платежи в порядке и сроки, предусмотренные Договором. Перечень и расположение Машинистки указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору, а границы Машинистки обозначены красной линией на плане расположения Машинистки.
- 2.4. Согласно данным Бюро технической инвентаризации общая площадь Машинистки на момент подписания настоящего Договора составляет 338,90 (Триста тридцать восемь целых и девять десятых) кв.м. Стороны соглашаются, что для определения сумм Арендной платы, Определенных расходов и иных платежей по настоящему Договору, подлежащих уплате Арендатором Арендодателем, Арендодатель предоставляет в аренду Арендатору 20 (двадцать) Машинисток для размещения административных средств.

3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И МАШИНИСТКИ

- 3.1. Арендные помещения в Машинистке принадлежат владельцам недвижимых имуществ Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Москва» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09 сентября 2010 года выдана запись регистрации № 77-77-11/48/2010-136 и что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от сентября 2010 года, номер бланка 77 АМ № 581491.
- 3.2. Арендодатель гарантирует, что Арендными помещениями и Машинисткой такую же законом, в отношении тех адресов (территорий) не состоит, не состоит и обременены культурного наследия, на обременены правами третьих лиц.
- 3.3. Арендатор обязан исполнять Арендными помещениями только в административных целях (для размещения офисов Арендатора в Центре обработки данных Арендатора) и не имеет права осуществлять им либо другим лицам, чтобы Арендные помещения использовались для других целей, в том числе осуществления предпринимательской деятельности, в качестве жилых помещений, оказания розничной торговли и оказания услуг, для размещения шашки.
- 3.4. Машинистка предоставляется исключительно для размещения информационного средства Арендатора, его работников, посетителей и сотрудников Арендатора. Габариты информационного средства не должны превышать габариты Машинистки, если иное не предусмотрено в Договоре с Арендодателем.
- 3.5. Арендатор, его работники, посетители и сотрудники Арендатора при пользовании Арендными помещениями и Машинисткой обязаны соблюдать Правила пользования Нежилыми помещениями. Стороны соглашаются, что Правила пользования Нежилыми помещениями могут быть изменены Арендодателем и эти изменения становятся обязательными для Арендатора по уведомлению Арендатором письменного уведомления от Арендодателя о таких изменениях (или с более поздней датой, указанной в Правилах пользования Нежилыми помещениями или в таком уведомлении).
- 3.6. Арендатор обязан соблюдать требования законодательства Российской Федерации во вопросах, касающихся здоровья и безопасности Арендных помещений, в том числе, среди прочего, все указанные органы пожарного надзора и санитарно-эпидемиологического контроля и государственной Арендатором деятельности.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

- 4.1. Арендатор обязан ежемесячно вносить Арендную плату, оплачивать Определенные расходы и иные платежи, подлежащие уплате Арендатором в соответствии с настоящим Договором.

4.2. Арендная плата формируется из составляющих и определяется следующим образом:

4.2.1. Платежи составляющая Арендной платы включает в себя плату за пользование помещением Арендными помещениями и Машинисткой и рассчитывается на основании следующего плана:

№ п/п	Арендная плата, кв.м./ Машинистку кв.м	Ставка Арендной платы за Арендные помещения, доллар США за кв.м. в год, без НДС	Ставка Арендной платы за Машинистку, доллар США за Машинистку, в месяц, без учета НДС	Итого в год, доллар США, без учета НДС
С момента подписания Акта приема-передачи от 31.12.2012 года				
ПН	223,90	250,00		55 975,00
3,4,5,8,10	10860,27	800,00		\$ 8 641 816,00
ПМ, Машинистка	20 кв.м		400,00	96 800,00
Итого в год в условной валюте				
\$ 9 702 591,00				
С 01.01.2013 по 31.12.2013				
ПН	223,90	262,50		58 735,25
3,4,5,8,10	10860,27	840,00		9 072 696,80
ПМ, Машинистка	20 кв.м		430,00	106 800,00
Итого в год в условной валюте				
\$ 9 737 232,05				
С 01.01.2014 по 31.12.2014				
ПН	223,90	275,00		61 572,50
3,4,5,8,10	10860,27	882,00		9 576 738,14
ПМ, Машинистка	20 кв.м		461,00	105 840,00
Итого в год в условной валюте				
\$ 9 694 150,64				
С 01.01.2015 по 31.12.2015				
ПН	223,90	289,41		64 758,06
3,4,5,8,10	10860,27	926,10		10 000 556,14
ПМ, Машинистка	20 кв.м		492,00	111 120,00
Итого в год в условной валюте				
\$ 10 176 434,21				
С 01.01.2016 по 31.12.2016				
ПН	223,90	303,48		68 072,96
3,4,5,8,10	10860,27	972,41		10 503 208,92
ПМ, Машинистка	20 кв.м		496,20	116 688,00
Итого в год в условной валюте				
\$ 10 687 969,88				

С 01.01.2017 по Дату подписания Акта приема-передачи при окончании аренды помещений			
ПН	223,90	319,07	71 436,86
3,4,5,8,10	10860,27	1021,83	11 026 369,40
ПМ, Машинистка	20 кв.м		518,01
Итого в год в условной валюте			\$ 11 796 324,27

- 4.2.2. Платежи составляющая Арендной платы определяется по итогам производного месяца и включает в себя определенные расходы Арендодателя на оплату электроэнергии, потребляемой Арендатором в Арендных помещениях, определенных на основании показаний измерительных приборов учета потребляемой электроэнергии (с учетом (+0,00), установленных в Арендных помещениях за счет Арендатора, с применением официальных утвержденных тарифов (без учета НДС).
- 4.3. Помимо Арендной платы Арендатор обязан ежемесячно оплачивать Арендодателю Определенные расходы, перечень и алгоритм определения которых указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.
- 4.4. Арендатор гарантирует Арендодателю Обязательный платеж на условиях, предусмотренных в ст. 6 настоящего Договора, а осуществляет платеж в пользу Арендодателя, чтобы восстановить сумму Обязательных платежей.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

- 5.1. Оплата поставленной в периодовой составляющей Арендной платы, Определенных расходов и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется на основе выданных Арендодателем счетов.
- 5.2. Стороны признают и соглашаются, что данные обмеров БТИ использованы исключительно для целей государственной регистрации настоящего Договора. В связи с тем, что Арендная плата и иные платежи, подлежащие уплате Арендатором, зависят от размера Арендной площади в помещениях Машинистки. Размер постоянной составляющей Арендной платы устанавливается фиксированным по отношению к Арендной площади за определенный период, в соответствии с условиями п. 4.2.1. настоящего Договора и поэтому не может быть изменен исходя из замеров, которые могут быть произведены государственными, муниципальными и иными уполномоченными на то органами, и также третьими лицами в период действия настоящего Договора. Размер постоянной составляющей Арендной платы не может быть также изменен исходя из замеров, которые были бы сделаны независимыми экспертами Арендными помещениями в результате их переоборудования (переоборудования) Арендатором.
- 5.3. Изменение размера постоянной составляющей Арендной платы по сравнению с указанным в п. 4.2.1 настоящего Договора осуществляется посредством подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

- 14. Арендатор увеличивает постоянную составляющую Арендной платы введением ежемесячных платежей за каждый календарный календарный месяц не позднее Даты Платежа. Состав постоянной составляющей Арендной платы и Операционных расходов определяется Арендатором путем увеличения данных пункта на расчетный счет Арендодателя на основании счета Арендодателем, который должен быть выставлен Арендатору не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, предшествующего отчетному месяцу за исключением оплаты Операционных расходов в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора, и оплаты постоянной составляющей Арендной платы, когда:

 - 5.4.1. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с Даты Начала Срока Аренды Арендатор уведомляет Арендодателя авансовым платежом постоянной составляющей Арендной Платы за первый календарный месяц Срока Аренд, на который приходится Дата Начала Срока Аренд, рассчитываемой пропорционально количеству дней между Датой Начала Срока Аренд и последним календарным днем месяца, на который приходится Дата Начала Срока Аренд, включительно. При этом при расчете производится берется фактическое количество дней месяца, на который приходится Дата Начала Срока Аренд;
 - 5.4.2. За последний календарный календарный месяц Срока Аренд Арендатор уведомляет Арендодателя авансом за предстоящий календарный месяц не позднее соответствующей Даты Платежа ежемесячный платеж, составляющий соответствующий Арендной платы, рассчитываемый пропорционально количеству дней между первым числом последнего календарного месяца аренды и Датой окончания Срока Аренд включительно. При этом при расчете производится берется фактическое количество дней месяца, на который приходится Дата окончания Срока Аренд;

- 15. Арендатор уведомляет периодически составляемую Арендной платой сумму, по итогам которой начислена, на основании выставленного Арендатором счета, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета.
- 16. С Даты Начала Срока Аренд и до 01 июня 2011 года Арендатор уведомляет Арендодателя Операционных расходов ежемесячно на основании выставленного Арендодателем Арендатору счета, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета.
- 17. С 01 июня 2011 года Арендатор производит оплату Операционных расходов путем уплаты Расчетной ежемесячной части Операционных расходов в соответствии с настоящим п. 5.7 и ее последующей корректировкой в соответствии с п. 5.8 настоящего Договора. При этом Расчетная ежемесячная часть Операционных расходов за 1 кварталный период Арендной платы и т.д. на период с 01 июня 2011 года по 31 декабря 2011 года, будет определяться Арендодателем, о чем Арендатор будет уведомлен письменно не позднее, чем 13 июня 2011 года. На каждый следующий календарный год Расчетная ежемесячная часть Операционных расходов определяется за период 10 декабря предыдущего года в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору. Арендатор уведомляет Расчетную ежемесячную часть Операционных расходов с включением из нее НДС, если плательщик обязан

- НДС) включен за каждый предшествующий месяц по форме соответствующей Даты Платежа в размере, равном 1/12 (одной двенадцатой части) от общей суммы Операционных расходов за год.
- 5.8. С 01 июня 2011 года фактически понесенные Операционные расходы рассчитываются Арендодателем (или уполномоченным лицом Арендодателя) каждые три месяца и направляются Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней после окончания каждого третьего месяца. Пропорциональный Арендодателем (или уполномоченным лицом Арендодателя) расчет фактически понесенных Арендатором Операционных расходов должен быть подтвержден приложением к нему копии первичных документов. Разлика между размером фактически понесенных Операционных расходов за три месяца (факт) и размером Расчетной ежемесячной части Операционных расходов за три месяца подлежит следующим образом:

 - 5.8.1. Если фактически понесенные Операционные расходы за три месяца меньше Расчетной ежемесячной части Операционных расходов за три месяца, разница уплачена Арендатором, сумма зачисляется Арендодателем в счет подлежащей уплаты в будущем Расчетной ежемесячной части Операционных расходов, а в случае окончания Срока Аренды акт досрочного прекращения настоящего Договора направляется Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней после Даты окончания Срока Аренд или Даты Прекращения Договора Аренд;
 - 5.8.2. Если фактически понесенные Операционные расходы за три месяца больше Расчетной ежемесячной части Операционных расходов за три месяца, Арендатор уведомляет Арендодателя (используя форму № 6) включением за нее НДС, если плательщик обязан НДС) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем соответствующего счета и соответствующая корректировка документов.

- 5.9. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке увеличить стоимость Операционных расходов за счет ежегодной инт. Арендной платы в случае изменения тарифов коммунальных и иных коммунальных услуг и сервисов г. Москва, о чем Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты увеличения Операционных расходов, за исключением случаев, когда Арендодатель был уведомлен соответствующими коммунальными службами в срок, не позволяющий уведомить Арендатора за 15 (пятнадцать) дней до предполагаемой даты увеличения, о чем Арендодатель письменно уведомляет, с приложением соответствующих документов, Арендатора.
- 5.10. Все суммы платежей, причитающиеся от Арендатора Арендодателю по настоящему Договору, перечисляются и рассчитаны в полном объеме без учета НДС. Арендатор обязуется ознакомиться с условиями Арендной платы, Операционных расходов и, если применимо, иных платежей по настоящему Договору, уведомить Арендатора о дополнительной стоимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также любые другие применимые налоги, которые согласно законодательству Российской Федерации, будут подлежать уплате Арендатором Арендодателю в связи с исполнением настоящего Договора. НДС рассчитывается в размере ставки,

- определенной Налоговым кодексом РФ на дату оказания услуг в сумме платежа, выраженной в рублях. В случае, если стоимость платежа выражена в долларах США, то НДС начисляется в размере ставки в сумме в рублях, определенной по курсу ЦБ РФ на день осуществления платежа, но не менее 30 рублей за один доллар США. В случае, если какой-либо документальный НДС подлежит уплате в отношении какого-либо счета по настоящему Договору, который уже был осуществлен Арендатором, Арендатор обязуется по требованию Арендодателя уведомить указанный документальный НДС Арендодателем. В случае, если Арендатор принял на себя обязательства возместить Арендодателю понесенные им расходы, он обязуется возместить Арендодателю сумму таких расходов, включительно к себе также сумму НДС, уплаченного Арендодателем в связи с такими расходами.
- 5.11. Неплатежи Арендной платы и Операционных расходов будут рассматриваться в случае, если задолжен и начисления Арендодателем помесячно включено более 30 (тридцати) календарных дней по обстоятельствам, за которые отвечает Арендодатель, а также в отношении тех Арендных платежей, которые не могут быть исполнены в соответствии с их назначением (пропорциональная Арендной платой). Неплатежи оплаты за включение Матрицементов включены по обстоятельствам, за которые отвечает Арендодатель, и в отношении тех Матрицементов, которые не могут быть исполнены в соответствии с их назначением. Такие платежи подлежат по назначению только Матрицементов или же часть, Операционные расходы и Арендная плата за Арендные помещения подлежат включению и влиять в заданном объеме.
- 5.12. Все расчеты в рамках Договора производятся в рублях по курсу ЦБ РФ на день осуществления платежа, но не менее 30 рублей за один доллар США, с учетом уплаты необходимых налогов и сборов, за исключением паромной составляющей Арендной платы, которая исключается и указывается в рублях.
- 5.13. Обязанность Арендатора по оплате Арендной платы, Операционных расходов, НДС и иных платежей по настоящему Договору считается исполненной с момента включения всей заданной суммы и НДС на расчетный счет Арендодателя, указанный в ст. 22 настоящего Договора. Если в уведомлении или счете Арендодателя, направленного Арендатору не менее чем за 5 дней до соответствующей даты платежа, указывается другой банковский счет, Арендатор производит платежи на такой другой банковский счет в соответствии с указаниями Арендодателя. Все банковские сборы и комиссия в связи с платежами по настоящему Договору уплачиваются Сторонами, перечисляющей денежные средства.
- 5.14. Арендатор оплачивает Арендную плату, Операционные расходы и иные платежи по настоящему Договору без каких-либо налогов и удержаний, если только иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, действующим на момент платежа.
- 5.15. Арендодатель обязуется своевременно оформлять в пользу Арендатора счета-фактуры, акты приема-передачи.

4. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

- 6.1. В обеспечение надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор уведомляет Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора по назначению счета Арендодателя, Обеспечительный платеж в размере, соответствующем постоянной составляющей Арендной платы за Арендную плату и Матрицементов за один месяц Срока Аренд, что на дату подписания настоящего Договора составляет сумму в рублях, равную 732 740,23 (Семьсот тридцать две тысячи семьсот сорок шесть тысяч двести пятьдесят пять рублей) долларов США по курсу ЦБ РФ на дату оплаты, но не менее 30 рублей за один доллар США на дату перечисления Арендатором Обеспечительного платежа. На сумму обеспечительного платежа начисляется НДС в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Обеспечительный платеж не является задатком, предусмотренным ст. 380 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также не является предоплатой в счет оплаты причитающихся по настоящему Договору платежей, а является мерой обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору.
- 6.3. Сумма Обеспечительного платежа, в размере фактически перечисленных денежных средств, находится в распоряжении Арендодателя, который вправе в любое время и без учета каких-либо прав или средств правовой защиты, которые могут быть у Арендодателя, произвести удержание из Обеспечительного платежа и списание размера:

 - 6.3.1. в размере всех сумм, причитающихся Арендодателем в соответствии с настоящим Договором и не полученных им в течение 5 (пяти) рабочих дней после поступления соответствующего счета уплаты, а в случае оплаты Арендной платы, Операционных расходов, не полученных Арендодателем в течение 7 (семи) рабочих дней;
 - 6.3.2. в размере сумм убитого, понесенных Арендодателем в результате порочения Арендными помещениями, Матрицемент, иных Нежилых Помещений или имущества Арендодателя (в том числе любых их частей), принадлежащих по праву Арендатора и понесенных Арендодателем в результате других нарушений Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;

- 6.4. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о наличии задолженности Арендатора в соответствии с п. 6.3.1. и 6.3.2. настоящего Договора, и в свое распоряжение предоставляет документы, подтверждающие проведение удержания, если Арендатор не оплатил задолженность в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения указанного уведомления, направленного письменно по адресу Арендатора, указанному в настоящем Договоре, либо поучинного курьером, о чем на основе уведомления поставлены соответствующие отметки, а в случае пропуска оплаты Арендной платы, Операционных расходов Арендодатель производит удержание на остаток 3 (третьего) дня хранения, и направлением последующего уведомления Арендатору по адресу, указанному в пункте 6.6. настоящего Договора.

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

6.5. При осуществлении Арбитражем упреждений из Обязательного платежа право собственности на эти суммы переходит к Арбитражу с момента осуществления упреждения. Упреждения из Обязательного платежа осуществляются в том же порядке, в каком осуществляется упреждение Арбитража перед Арбитражем с учетом всех платежей и сборов. При осуществлении Арбитражем упреждений из Обязательного платежа суммы задолженности, выраженные в долларе США, переводятся в рубли по курсу, установленному по правилам п.5.12 настоящего Договора, на дату осуществления упреждения.

6.6. Арбитраж уведомляет Арбитража об упреждении любой суммы из Обязательного платежа. Такое уведомление направляется Арбитражу заказным письмом по адресу Арбитража, указанному в настоящем Договоре, либо курьером, о чем на копии уведомления составляется соответствующая описка, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента осуществления упреждения и доводит соответствующий расчет суммы упреждения в соответствии с датой упреждения, а также требования восстановить сумму Обязательного платежа с указанием даты Арбитража.

6.7. В случае, если Арбитраж в любое время в течение Срока Арбитража проводит упреждение из суммы Обязательного платежа, Арбитраж обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления Арбитражем соответствующего требования и счета, о соответствии к п.6.6. настоящего Договора, перечислить на счет Арбитража сумму, необходимую для восстановления суммы Обязательного платежа до суммы в рублях, номинальной переплатой заработной платы, указанной в п.6.1 настоящего Договора. При нарушении сроков восстановления суммы Обязательного платежа Арбитраж имеет право обратиться на сумму процентов штрафным санкциям в размере, предусмотренном п.12.3 настоящего Договора. При просрочке Арбитражом оплаты Арбитражной платы, Операционные расходы и/или восстановления суммы Обязательного платежа, более 10 (десяти) рабочих дней, более двух раз в течение одного календарного года Арбитраж имеет право потребовать от Арбитража оплатить сумму Обязательного платежа в размере, установленном настоящим постановкой Арбитражной платы за Арбитражные комиссии и Минимальности за два месяца Срока Арбитража.

6.8. Стороны договорились, что в случае Арбитражом Обязательного платежа или упреждения Арбитражем суммы из Обязательного платежа не может на права Арбитража предъявлять претензии Арбитражу в связи с нарушениями Арбитража каких-либо обязательств по настоящему Договору, а также не дает Арбитражу права упреждать какие-либо суммы или не исполнять обязательства по настоящему Договору.

6.9. В случае заключения соглашения Арбитражом настоящего Договора неисполнение части Обязательного платежа, перечисленного Арбитражом Арбитражу в рублях, осуществляется Арбитражу в течение 10 (десяти) рабочих дней после наступления Даты Окончания Срока Арбитража или Даты Растворения Договора Арбитража, но только в случае возврата Арбитражем Арбитражным комиссиям и Минимальности в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, и подписанием Сторонами акта приема-передачи и Акта приема-передачи. При возврате

неисполненной суммы Обязательного платежа Арбитражем вправе упреждать сумму задолженности Арбитража перед Арбитражем.

6.10. В случае приема Арбитражем платежей или их отсутствия в иной форме Арбитраж имеет право по своему выбору либо передать сумму Обязательного платежа (или его оставшуюся часть) лицу, которое имеет право в обязанности Арбитража по настоящему Договору, о уведомлении Арбитража в день осуществления платежа либо вернуть сумму Обязательного платежа, перечисленного Арбитражем в рубли, Арбитражу (при отсутствии оснований для упреждения из Обязательного платежа).

6.11. При изменении Сторонами оснований заключения Арбитражной платы, предусмотренной п.4.2.1 настоящего Договора, Арбитраж обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения счета Арбитража, перечислить на счет Арбитража сумму, необходимую для увеличения размера Обязательного платежа до размера суммы контрактной Арбитражной платы за Арбитражные комиссии и Минимальности, действующей по настоящему Договору.

7. СРОК АРБИТРАЖА

7.1. Срок Арбитража составляет 7 (семь) лет, начинается с Даты Начала Срока Арбитража и заканчивается в 23:59 в Дату Окончания Срока Арбитража, если настоящим Договором не будет принят иной срок.

7.2. Арбитраж, указавшим образом исполняющий свои обязательства по настоящему Договору, по истечении срока аренды имеет преимущественное право других лицам право на заключение договора аренды на Арбитражные помещения и Минимальности на любой срок на условиях настоящего Договора. В этом случае Арбитраж обязан письменно уведомить Арбитража о своем намерении заключить такой договор не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до Даты Окончания Срока Арбитража. Новый договор аренды должен быть согласован и подписан Сторонами не позднее, чем за два месяца до Даты Окончания Срока Арбитража. В случае не уведомления Арбитражом Арбитража о своем намерении заключить договор аренды на любой срок, либо, если Стороны не подписали договор аренды на новый срок не позднее, чем за два месяца до Даты Окончания Срока Арбитража, Арбитраж имеет возможность Арбитражом изменить и Минимальности Арбитражем в последний день Срока Арбитража, а Арбитраж по истечении Срока Арбитража настоящего Договора вправе передать Арбитражные помещения в Минимальности на анализе и заключении любого третьего лица.

7.3. Все арендаторы Арбитражных помещений имеют преимущественное право ввиду третьими лицами, право на заключение договора аренды Арбитражных помещений, осуществляемых третьими лицами арендаторами помещений в Минимальности. В целях осуществления преимущественного права Арбитраж уведомляет Арбитража о возможности заключения договора аренды на определенных третьих лицами помещений, с указанием срока для подписания такого договора аренды. Арбитраж уведомляет уведомление с указанием срока для подписания договора аренды или арендаторы

некоторых помещений в Коммерческие в один день, с указанием одного для всех срока заключения (подписания) настоящего договора аренды. Договор аренды будет заключен с лицом, которое первым достигнет по адресу Арбитража подписанный такой лицом договор аренды, не содержащий никаких изменений и/или дополнительных условий (если в предложении).

8. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

8.1. Арбитраж и Арбитраж обязуются, в отношении Арбитражных помещений 3, 4, 5, 9 этажей в срок не позднее 08 декабря 2010 года, но не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента получения, а в отношении Арбитражных помещений 10 этажа в срок не позднее 22 декабря 2010 года, но не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения, подписывать перед подписавшим или обеими сторонами, акты приемки-передачи, описывающих работ в Арбитражных помещениях, в целях устранения Арбитражных помещений, осуществляющих на основании архитектурного и инженерного проектов, согласованных Арбитражом и Арбитражом в срок, установленный настоящим пунктом для согласования смет.

8.2. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что смета производства отделочных работ выполняется по видам работ, при этом Арбитраж выделяет и оплачивает исключительно необходимые материалы Арбитражных помещений, а Арбитраж выполняет и оплачивает отделочные и отделочные на его долю часть необходимых материалов Арбитражных помещений.

8.3. На основании составленной Сторонами сметы Стороны обязуются выполнять свои обязательства по проведению работ, связанных с улучшением Арбитражных помещений в срок не позднее 01 апреля 2011 года, путем заключения договора подряда. Стороны будут осуществлять все необходимые мероприятия для выполнения производства работ Арбитража и Арбитража одновременно, в срок не позднее 01 апреля 2011 года.

8.4. Арбитраж уведомляет Арбитража о сроках окончания производных работ за 3 (три) недели до даты передачи помещений Арбитражу по акту приема-передачи. В течение 2 (двух) дней с момента подписания акта приемки-передачи работ между Арбитражем и Арбитражем, но не позднее 01 апреля 2011 года Арбитраж уведомляет Арбитража о возможности принять Арбитражные помещения и Минимальности по Акту приема-передачи в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента направления уведомления. Арбитражные помещения и Минимальности считаются переданными Арбитражом в пользование Арбитражом в момент подписания уведомлениями представителями Сторон Акта приема-передачи.

8.5. В случае, если Арбитражом выявлены условия настоящего раздела, а Арбитраж отказывается принимать Арбитражные помещения и Минимальности и не подписывает Акт приема-передачи, Арбитраж, по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента направления Арбитражу уведомления о принятии Арбитражных помещений и Минимальности по Акту приема-передачи вправе подписать такой Акт в одностороннем порядке. Акт приема-передачи считается подписанным Арбитражом, Дата Начала Срока Арбитража, считается наступившей с момента подписания Акта приема-передачи,

Арбитражные помещения и Минимальности считаются переданными Арбитражу, в Арбитраже плата, Сторонами расходы в этом плане по настоящему Договору являются минимальными.

8.6. Арбитраж имеет право проводить капитальные работы, не предусмотренные соглашением Сторонами сметой, утвержденной в п.8.1. настоящего Договора, в Арбитражных помещениях и на Минимальности, о сделках на подписание для анализа и подписания Арбитражом, а также не обязаны уведомлять Арбитража письменно и оборудовать в отношении Арбитражных помещений или Минимальности.

8.7. По окончании Срока Арбитража или при досрочном расторжении настоящего Договора Арбитраж обязан вернуть Арбитражам Арбитражные помещения и Минимальности.

8.7.1. в Дату Окончания Срока Арбитража или не позднее Даты Растворения Договора Арбитража,

8.7.2. свободным от персонала и имущества, принадлежащего Арбитражу, работникам Арбитража, исключая Арбитража и/или третьих лиц, не принадлежащих к Арбитражу.

8.7.3. в чистом состоянии, с учетом нормального износа,

8.7.4. если Арбитраж не потребует того, то копии уведомления составляются Арбитражем и направляются Арбитражу, с указанием Арбитражных помещений и Минимальности в определенное состояние, которое Арбитраж будет разумно удовлетворено.

8.8. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что при исполнении Арбитражом условий п.8.7.2. настоящего Договора, после окончания Арбитража будет расследоваться Сторонами как состав Арбитража от своего права собственности на имущество и арестов Арбитражом на себе всей ответственности за имущество третьих лиц, оставшееся в Арбитраже в Арбитраже, Арбитраж имеет право по своему усмотрению расследовать, в том числе выехать и проверить состояние Арбитражом имущество любых лиц, переданных по выбору Арбитражом. При этом Арбитраж будет нести ответственность перед Арбитражом по любым требованиям, предъявляемым Арбитражем третьими лицами в отношении указанного имущества. Арбитраж обязан возместить Арбитражом все расходы, понесенные, убытки, понесенные Арбитражом и связанные с исполнением, исполнением имущества, требованиями третьих лиц, ремонту Арбитражных помещений, Арбитражных помещений или Минимальности, которое имеет необходимость в результате такого уведомления.

8.9. Возврат Арбитражных помещений и Минимальности производится по Акту приема-передачи, составляемому уполномоченными представителями Сторон. В Акте приема-передачи Стороны указывают состояние Арбитражных помещений и Минимальности на момент их возврата Арбитражу. В случае, если Арбитраж не заключил Акт приема-передачи (возврата) Арбитражных помещений и Минимальности, Арбитраж имеет право подписать такой Акт в одностороннем порядке, подписавший Договор считается принятым, а Арбитражные помещения и Минимальности – переданными Арбитражом.

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

- Арендатор обязан до подписания Акта приема-передачи проверить все данные и выполнить все обязанности, предусмотренные п. 14.4 настоящего Договора.
- 8.10. В случае вкратце Арендатором помещений и Машинистом в связи с введением Срока Аренды полномочные представители Сторон производят предварительный осмотр Арендных помещений и Машинистом и составляют акт осмотра Арендных помещений и Машинистом из подлин, чем до 05 (Пятидесяти) календарных дней до окончания Срока Аренды. Если при осмотре Арендных помещений и Машинистом будет обнаружено нарушение (за исключением аварийного случая) состояния Арендных помещений и Машинистом по сравнению с состоянием, указанным в Акте приема-передачи Арендных помещений и Машинистом от Арендодателя Арендатору, Стороны в акте осмотра определяют перечень Работ Арендатора, которые необходимо выполнить в Арендных помещениях и Машинистом в Машинистом, чтобы Арендные помещения и Машинистом соответствовали состоянию, в которое они должны быть переданы Арендодателю. В акте осмотра также указывается стоимость в Сроке исполнения Работ Арендатора. До момента составления Сторонами перечня работ и начал работ и передачи Арендных помещений и Машинистом в состояние, согласованное Сторонами, Арендодатель вправе производить управление Общественным комплексом и всего имущества Арендатора, в границах ст. 359 ГК РФ.
- 8.11. При вводе Арендных помещений Арендатор имеет право, но не обязан, осмотреть и администрировать все отапливаемые участки, которые были предоставлены им в Арендных помещениях в соответствии с настоящим Договором. Не демонстрируемые участки остаются в собственности Арендодателя и их стоимость включается в подлин.
- 8.12. При подписании Арендных помещений и Машинистом Стороны подписывают Акт приема-передачи Арендных помещений и Машинистом.
- 8.13. В случае несоблюдения Арендатором положений п. 8.7 настоящего Договора, Арендатор обязан возместить (или возместить Арендодателю за счетную в обеспечение Арендных помещений и Машинистом в размере 100 % (сто процентов) Арендной платы и Операционных расходов, которые подлежали бы уплате по настоящему Договору на период, равный периоду в Дни окончания Срока Аренды или Дни расторжения Договора Аренды до той из указанных дат, которая наступит ранее) до момента исполнения в полном объеме всех обязанностей Арендатора в соответствии с п. 8.7 настоящего Договора или до момента освобождения Арендных помещений от Арендодателя, в соответствии с п. 8.8 настоящего Договора, а также возмещает все затраты, расходы и убытки, понесенные Арендодателем в результате использования Арендных помещений или Машинистом после окончания Срока Аренды или по истечении срока действия п. 8.13 настоящего Договора. Ни одна из этих дат не является датой окончания Срока Аренды по настоящему Договору и не дает Арендатору права на продление Срока Аренды, заключение нового договора аренды, за исключением Арендных помещений или Машинистом или иного использования Арендных помещений или Машинистом или иного использования Арендных помещений или Машинистом в течение какого-либо срока, в течение которого

- подразделения Арендатора Нежилая недвижимость и Комплексу. В случае отказа Арендатора от устранения повреждений, спор между Арендатором и Арендодателем будет решен на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.
- 9.1.8. в течение 15 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, односторонне, исключено уведомить Арендодателя о рабочем времени, установленном правилами внутреннего распорядка Арендатора, на котором работники Арендатора в Арендных помещениях, а в дальнейшем, в течение срока действия договора, об изменениях в указанных трудовых распорядках
- 9.1.9. соблюдать Машинистом Арендных помещений и Машинистом в тех целях, которые предусмотрены в настоящем Договоре, и надлежащим образом содержать, обеспечивать сохранность и эксплуатацию безопасности - в порядке, регламентированном правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарными правилами и нормами, СНиПами и другими нормативными документами, зарегистрированными в силе действия на Арендных помещениях и Машинистом и их деятельность Арендатора, в том числе в соответствии с условиями настоящего Договора. Эксплуатировать и содержать инженерное оборудование, электрические коммуникации и инженерное состояние, осуществлять плановое техническое обслуживание, использовать при этом услуги Управляющей компании, с которой Арендодателем заключен договор;
- 9.1.10. немедленно сообщать Арендодателю о любых фактах или известных фактах о повреждении или Невыясненных причинах возникновения любых повреждений или иных повреждений на территории Комплекса, любых повреждениях, которые могут нанести ущерб Комплексу и Нежилым помещениям, повлиять на деятельность других арендаторов;
- 9.1.11. не вправе осуществлять и не должны допускать осуществления в Арендных помещениях действий, которые могут нанести и возмещены на Арендодателя ответственности за вред или убытки физическим или юридическим лицам или государства, а также ответственности по гражданскому законодательству РФ или законным требованиям органов государственной власти;
- 9.1.12. в случае аварии, пожара, вандализма или иного чрезвычайного происшествия в Арендных помещениях, в помещениях, где расположены Машинистом, или в иных частях Нежилого комплекса или Комплекса, если Арендатору (или работникам или посетителям Арендатора) стало об этом известно, уведомлять немедленно уведомляем или уведомляем Нежилого комплекса, Арендных помещений, Машинистом, административного, эксплуатационного и прочих обслуживающих или любого иного имущества Арендодателя, немедленно сообщать Арендодателю о случившемся и принимать все необходимые меры в соответствии с чрезвычайными происшествиями, вызвать соответствующие экстренные службы для устранения происшествий и его последствий. В противном случае, в случае нанесения ущерба Арендным помещениям или Машинистом по

иные права. Повреждения настоящего п. 8.13 не уменьшат других прав и обязательств в соответствии с Арендным соглашением.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 9.1. Арендатор обязан:
- 9.1.1. принять у Арендодателя Арендные помещения по Акту приема-передачи Арендных помещений и Машинистом;
- 9.1.2. использовать Арендные помещения и Машинистом в целях и по назначению, указанным в п. 3.3 и 3.4 настоящего Договора;
- 9.1.3. при подписании настоящего Договора предоставить Арендодателю подлинными копии всех учредительных, регистрационных документов, документов, подтверждающих систему ведения бухгалтерского учета, а также документов, подтверждающих полномочия представителей Арендатора, а также передать Арендодателю все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, согласно перечню документов, предоставляемому Арендодателем;
- 9.1.4. на основании настоящего акта оперативно обеспечивать работу Арендной платы, Операционных расходов и иных платежей, обязанности по содержанию которых предусмотрены для Арендатора условиями Договора, в том числе, уведомлять уведомить в случае, установленном настоящим Договором;
- 9.1.5. соблюдать и поддерживать Арендными помещениями и Машинистом в надлежащем порядке и исправном состоянии (с учетом указанного в акте), в том числе инженерное оборудование, расположенное в Арендных помещениях и обслуживаемое Арендными помещениями, осуществлять по мере необходимости или в случае, по решению, или 1 (Один) раз в 2 (два) года по свой счет текущий ремонт Арендных помещений и Машинистом, а в соответствии с порядком, определенным в Регламенте проведения Работ Арендатора в Арендных помещениях и Машинистом, который Арендодатель предоставляет Арендатору в день подписания настоящего Договора;
- 9.1.6. без предварительного письменного согласия Арендодателя, предоставляемого в порядке, определенном Регламентом проведения Работ, Арендатор не вправе предоставлять Машинистом в Арендных помещениях и Машинистом, выполнять Работы Арендатора или поручить их выполнение. Показание дататора Арендных помещений или комплексов Машинистом, данных Машинистом в результате Работ Арендатора или иных измерений БТН не в коем случае не уведомляет Арендатору о повреждении или состоянии Машинистом или сумми Арендной платы и Операционных расходов (или любой их части), указываемых по настоящему Договору и не требует внесения изменений в настоящий Договор;
- 9.1.7. бережно относиться к Комплексу, Нежилым помещениям, в том числе Арендным помещениям и Машинистом, на свой счет устранять повреждения, нанесенные Арендатором, его работниками, посетителями и

- указанными обстоятельствами, ремонт Арендных помещений, их оборудования в случае аварии будет осуществляться за счет Арендатора.
- 9.1.13. возместить Арендодателю в полном объеме убытки, расходы на восстановление Арендных помещений или нежилых помещений, в которых расположен Машинистом, понесенные в результате аварии, произошедшей на территории Арендатора, или работником, посетителем или иным лицом (третьим лицом), авариями состоянием Арендных помещений или нежилых помещений, в которых расположен Машинистом, в которых возмещаются убытки, понесенные Арендодателем от повреждения или Машинистом. В случае отказа Арендатора от возмещения акта об авариями состоянии Арендных помещений или Машинистом, Арендодателем составляется односторонний акт, на основании которого применяется законная ответственность настоящего Договора. При возникновении разногласий Сторон, Арендодатель, вправе привлечь независимого оценщика, указанного в Правилах арбитражного урегулирования СПОМ искомой компании «АБМ Машинистом».
- 9.1.14. предоставлять Арендодателю возможность доступа в Арендные помещения и в инженерные помещения, в которых расположены Машинистом, для обслуживания Арендных помещений и инженерных помещений, в которых расположен Машинистом, обслуживания, расположенного в указанных помещениях, устранения аварийной ситуации, когда такое устранение является обязанностью Арендодателя, а также в иных случаях, предусмотренных Правилами Пользователя Нежилого комплекса, предоставлять Арендодателю необходимую документацию, для контроля за соблюдением Арендных помещений и Машинистом и надлежащим состоянием и использованием их в соответствии с настоящим Договором. Действие Арендодателя не осуществляется контролем не должно нарушать или препятствовать законной деятельности Арендатора;
- 9.1.15. предоставлять Арендодателю доступ в Арендные помещения и в Машинистом, а также: предоставлять копии всех (в том числе, электронные копии, электронного доступа и т.д.) от Арендных помещений, для возможности доступа Арендодателя в Арендные помещения в случае наступления аварии или иных событий, требующих срочного доступа в Арендные помещения. В случае не предоставления Арендатором Арендодателю свободного доступа в Арендные помещения, Арендодатель имеет право вскрыть двери в Арендные помещения, без согласия Арендатора удалить прочистить данные вскрытием;
- 9.1.16. согласовывать заранее с Арендодателем разрешения в отношении тех, дает, способ хранения данных и любых иных видов контроля и оборудования, устанавливаемых на свои или на растениях не менее 2 (двух) метров от края Арендных помещений для обеспечения единообразия обмена Комплексом с его соседней стороной;
- 9.1.17. согласовывать заранее с Арендодателем любые материалы и оборудование, а также предоставляемую возможность их использования на

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

используемых в рамках, здания, строения, в случае наличия таких помещений в составе Арендных помещений;

9.1.18. осуществлять иные обязанности, предусмотренные условиями Договора или иных действующих законодательных актов.

9.2. Арендатор имеет право:

9.2.1. Сохранять исключительное и исключительное разрешение Арендодателя на осуществление деятельности.

(а) передавать Арендные помещения и Машинное место в субаренду, оказывать третьим лицам услуги по предоставлению в Арендных помещениях организационных рабочих мест, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, предоставлять Арендные помещения или Машинное место в безвозмездное пользование, а также предоставить на свой счет перепланировку и переустройства, другие Работы Арендатора;

(б) Препрограммировать и переустроить Арендные помещения и/или Машинное место при условии предварительного получения согласования в письменной форме уполномоченных должностных лиц и в соответствии с Регламентом арендатора Работ Арендатора, в противном случае Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость ремонта по правлению Арендных помещений в первоначальное состояние, уплатить все штрафы и компенсировать другие штрафы, возмещение у Арендодателя в результате санкций, вынесенных на Арендатора по настоянию государственного надзорного органа, а также уплатить штраф в размере 200 % (двухсот процентов) Арендной платы, который подлежит без удержания по настоящему Договору в пользу Арендатора, либо за период работы по настоящему Договору Арендных помещений в первоначальное состояние, по выбору Арендодателя;

9.2.2. размещать с приоритетностью рекламные объявления Арендатора и в период, установленный Правилами пользования Рекламными площадками, на территории Комплекса информации и материалы рекламного характера по видам деятельности Арендатора и рекламируемых товаров или услуг. Размещение материалов рекламного характера на территории Комплекса возможно только после оформления (получения паспорта) рекламного места в соответствии с рекламным мультимедийным каталогом Рекламы. Арендатор обязан разместить в период, определенный Правилами пользования Рекламными площадками, информационные указатели, в таком количестве с указанием наименования Арендатора и входа в Арендные помещения; и

9.2.3. выкупить Арендные помещения и Машинное место, в период и на условиях, установленных условиями Договора;

9.2.4. осуществлять только те права, которые прямо предусмотрены условиями Договора.

9.3.8. обеспечивать чистоту в регулируемой уборкой Помещений общего пользования;

9.3.9. не предоставлять Арендатору право или возможность размещать Арендными помещениями или Машинным местом на условиях Договора;

9.3.10. выдать Арендатору техническую документацию для размещения рекламы на территории в срок от даты подписания до момента № 32, предусмотренной на листе П4 (копировка постановления комиссии БТИ), после разработки Арендатором проекта и согласования его с Арендодателем, и при необходимости с соответствующими государственными органами;

9.3.11. обеспечить возможность организации доступа входы к лифтовой шахте в соответствии с запросом Арендатора.

Арендатель имеет право:

9.3.12. беспрепятственноходить в рабочие часы Арендатора и проводить ремонт Арендных помещений и Машинного места, включая пользование ими, а также для обслуживания либо обслуживания арендодателя помещений, а также с целью эксплуатации и обслуживания Комплекса, в том числе его инженерных коммуникаций и оборудования, при условии предварительного уведомления об этом Арендатора за 24 (двадцать четыре) часа до осуществления доступа в Арендные помещения и/или Машинное место, а также в случае необходимости доступа в Арендные помещения или Машинное место, при наступлении аварий, а также на основании требования правопреемника, правопреемника и иных уполномоченных органов;

9.3.13. по своему усмотрению назначать и принимать управление (эксплуатировать) в иных организациях и/или обеспечить надлежащий эксплуатационный и управленческий надзор, Арендными помещениями или Машинным местом, а также для оказания ремонта и технического обслуживания Комплекса или Нежилых помещений и/или исполнения иных своих обязанностей или осуществление иных своих прав по настоящему Договору. Стороны соглашаются, что настоящий Договор не может быть исполнен в качестве договора в пользу третьего лица, и что вышеуказанные управленческие (эксплуатационные) и иные организации не являются третьим лицом, в пользу которых заключен настоящий Договор и не рассматриваются в качестве стороны настоящего Договора или лица, иным образом имеющего права или обязанности по настоящему Договору;

9.3.14. в течение последних 6 (шести) месяцев Срока Аренды производить поиск Арендных помещений или Машинного места любым путем, заинтересованным в заключении договора аренды Арендных помещений или Машинного места, в том числе в течение Срока Аренды любым физическим или юридическим лицом, кредитным, консультантом и сторонним. Такой поиск Арендных помещений будет осуществляться в рабочие часы Арендатора, при условии

9.3. Арендатель обязуется:

9.3.1. по запросу Арендатора при подавании истинности Договора предоставить Арендатору запрашиваемые копии следующих документов:

(а) документы, подтверждающие право собственности Арендодателя на Арендные помещения и Машинное место;

(б) список учредителей, регистрационные документы;

(в) документы, подтверждающие наличием представителем Арендодателя;

9.3.2. в течение всего Срока Аренды обеспечить предоставление Арендатору услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору;

9.3.3. производить, в случае необходимости, капитальный ремонт Арендных помещений и Машинного места за свой счет в разумный срок, при условии, что необходимость проведения капитального ремонта не возникла в результате действий Арендатора, в том числе, в результате переустройства или перепланировки, в иных случаях стоимость капитального ремонта не была ранее осуществлена за счет средств Арендатора. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Арендных помещений и Машинного места определяются Арендодателем на основании полученных и проверен, установленных порочными практиками в нормативных документах органов Российской Федерации;

9.3.4. в случае возникновения аварий в Арендных помещениях или на Машинном месте, или выхода из строя инженерного оборудования и коммуникаций, немедленно устранить причину и последствия такой аварии за свой счет, за исключением случаев, когда авария или выход из строя оборудования произошла по вине Арендатора, его работников, посетителей и подрядчиков. Последствия такой аварии устраняются за счет средств Арендатора;

9.3.5. возмещать Арендатору все уведомления о предстоящих работах по реконструкции, модернизации и перепланировке Арендных помещений или Машинного места в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующих уведомлений от уполномоченных на выполнение указанных уведомлений органов, если более короткий срок не обусловлен актом уведомления Арендодателем уведомления от соответствующего уполномоченного органа, или не менее чем за 60 (Шестьдесят) дней до предполагаемой даты проведения капитального ремонта;

9.3.6. своевременно заключать или пролонгировать договоры с обеспечением нормального функционирования Арендных помещений и Машинного места службами коммунального хозяйства г. Москвы;

9.3.7. определить место для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в согласованном виде, в течение одного рабочего дня от даты подписания настоящего Договора;

предварительного уведомления Арендатора не менее, чем за 1 (один) рабочий день; и

9.3.15. возмещать Арендным помещениям своим силами и обеспечить их от мусора, оборудования и другого имущества Арендатора, в том числе Машинного места от капитальных средств или любого другого имущества, с исключением мусора на Арендатора в случае, когда Арендатор уведомлен (уведомлен) об обязанности Арендных помещений или Машинного места в срок, более 30 (тридцать) календарных дней с момента окончания Срока Аренды или при досрочном расторжении Договора в соответствии с п. 15.2 настоящего Договора;

9.3.16. производить ремонт, капитальные улучшения или другие работы в Помещении в соответствии с получением согласия Арендатора, с уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до начала производства соответствующих работ в Арендных помещениях, если производство ремонта и других работ не связано с устранением последствий аварий, устранение неисправности оборудования, которое может привести к аварии, а также в иных случаях, когда срочное проведение ремонта и других работ не связано с обязательствами, не требующие отлагательства;

9.3.17. исполнять Обязательный платеж как его часть для получения любой информации Арендатора перед Арендодателем по настоящему Договору;

9.3.18. в случае нарушения Арендатором каких-либо обязанностей по настоящему Договору Арендатель вправе немедленно или в любое последующее время, по согласованию Арендатора приостановить уведомление за 15 (пятнадцать) календарных дней, исполнить соответствующие обязанности своими силами или поручить их исполнению третьим лицам. Арендатор возмещает Арендодателю все понесенные при этом расходы Арендодателем;

9.3.19. Иметь регистрацию в Машинном месте, в том же их городах, указанную в п. 2.4. настоящего Договора, по адресу проживания Арендатора в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней до даты подписания.

10. ПЕРЕБОРУДОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ИЛИ МАШИНОМЕСТ

10.1. Любая работа, связанная с перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией или модернизацией (устранением), в том числе ремонт Арендных помещений или Машинного места должен производиться исключительно с предварительного письменного согласия Арендодателя, при условии получения Арендатором необходимых разрешений на производство работ, нох ответственность в за счет средств Арендатора, а также в соответствии с требованиями Регламента проведения Работ Арендатора. Арендатор несет ответственность и обязуется возместить убытки Арендодателю в случае, если в результате Работ Арендатор будет нанесен ущерб Арендным помещениям, Машинным местам или иным частям Комплекса.

10.2. Все письменные и отпечатанные уведомления Арендных помещений или Машинного места, не демонстрируемые Арендатором, производят в собственность

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Арендатором в Договор Основания Срока Аренда или в Договор Распоряжения Договором Аренда (в том же объеме, что и в Договоре Аренда), если Стороны по договоренности об этом в письменной форме. Арендатор не возмещает Арендодателю стоимость установленных уступочной в соответствии с п. 3 ст. 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также не возмещает Арендодателю стоимость отчужденных уступочной, но не зарегистрированных Арендатором.

11. ВЫКУП АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И МАШИНОМЕСТ

11.1. Арендатор, на раннее чем первого числа третьего года аренды, а по подпункту назначения числа третьего года аренды, вправе выкупить выкупом Арендодателем помещения с одновременным выкупом машиноместа, на которых расположены ЛЭ (это подпадает под) Машиноместом (расположением Машиноместом и их площадь, определяются Арендодателем), и с одновременным выкупом доли в помещении общего пользования, которые поступают в общую долевую собственность Арендатора совместно с другими собственниками помещений в Комплексе, управляемом управляющей Арендатором организацией, при условии внесения Арендатором Выкупной Цены, предусмотренной в п. 11.2 настоящего Договора, и при условии полного и своевременного внесения Арендатором платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

11.2. Выкупная Цена составляет 5 700 (пять тысяч семьсот) долларов США, без учета НДС за 1 квадратный метр приобретаемой общей площади помещений.

11.3. Арендная плата и иные платежи по настоящему Договору по выкупленной и не выкупленной в срок Выкупной Ценой.

11.4. Арендатор приобретает право собственности на указанные в п. 11.1. помещения при условии внесения Выкупной Ценой.

11.5. Арендатор, выходящий намерение выкупить помещения, указанные в п. 11.1 настоящего Договора должен письменно уведомить Арендодателя в своем направлении на посылке 2 (два) экземпляра до предпоследней даты выкупа, о предоставлении документов, свидетельствующих о соблюдении необходимых юридических процедур, установленных законом и управленческими документами Арендатора.

11.6. Право собственности на приобретенные помещения, указанные в п. 11.1 настоящего Договора переходит в Арендатору с даты государственной регистрации этого перехода в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.7. Арендатор в течение 3 (трех) календарных дней после получения требования Арендодателя возмещает Арендодателю 50 % (пятидесятый процент) всех затрат Арендодателя в связи с государственной регистрацией перехода права собственности на помещения, указанные в п. 11.1 настоящего Договора, включая затраты на получение выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Приобретенные Арендатором помещения, Машиноместом и доли в помещениях обременены ипотекой в иных случаях, чем те, которые предусмотрены в п. 11.1

34

возмещениям причиненными Сторона, при этом в случае, если Арендатор упреждает указанные уведомления частями, Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость возмещения работ;

12.5.2. либо возмещать Арендодателю затраты на привлечение Машиноместом в Арендодателе помещений в первоначальное состояние с учетом нормального износа.

12.6. Документально подтвержденные расходы, которые несет Арендодатель при устранении возникших по вине Арендатора, его работников, посетителей или подрядчиков аварий неисправностей систем, коммуникаций и оборудования и их последствий, подлежат возмещению Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выписки счета Арендодателем и предоставления подтверждающих документов.

12.7. Затраты Арендодателя на проведение капитального ремонта, если необходимость в его проведении возникает в результате действий Арендатора, а также расходы на привлечение Арендатором помещений в состоянии до завершения ремонта, а также переоборудования, произведенных без согласия Арендодателя, или в нарушение Правил пользования Работы Арендатора в Арендодателе помещения и на Машиноместом подлежат возмещению Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования от Арендодателя об их возмещении.

12.8. В случае если Арендатор не возмещает Арендодателю Арендатором помещения либо частично по историческому, либо продолжает пользоваться Машиноместом после окончания Срока Аренда, он обязан возместить платежи в пользу Арендодателя за пользование Арендатором помещения и Машиноместом в размере 100 % (сто процентов) Арендатором платы Оплатой расходов в иных случаях, как это предусмотрено в п. 8.14 настоящего Договора.

12.9. Арендатор освобождается от ответственности за несовершаемую уплату Арендатором платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, в случае, если в результате несовершаемого уведомления Арендодателем о своем своем банкротстве Арендатор направляет платеж за уже исполненными работами. В случае спора в отношении исполнения обязанности по оплате и при невозможности получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости Арендодателем выписка будет являться выпиской на расчетному счету Арендатора, содержащая уведомление о совершении Арендатором платежа и адрес Арендодателя по реквизитам, которые на момент платежа уже не действовали и об исполнении которых Арендодатель не уведомил Арендатора.

12.10. За ущерб, причиненный имуществом Арендатора третьими лицами, привлеченными из Арендодателя, Арендодатель ответственности не несет.

12.11. В случае если в процессе реализации государственного жилищно-строительного работ, текущего ремонта а также работ по оборудованию Арендатором помещений, включая также переоборудование помещений третьими лицами, привлеченными Арендатором, либо привлеченными Арендодателем, но по письменной просьбе Арендатора, имущество Арендатора был причинен

35

имуществу Договора осуществляется Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При этом, такое приобретение не будет являться выкупом арендованного имущества, ст. 624 Гражданского Кодекса Российской Федерации применены за исключением, условия приобретения собственности Сторонами документально.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

12.2. В случае несовершаемой оплаты Арендатором Арендатором платы, Оплатой расходов и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор по письменному требованию Арендодателя возмещает пеню в размере 0,1 % (одна десятая процента) от суммы неисполненных платежей за каждый день просрочки.

12.3. В случае несовершаемой оплаты Арендатором сумм, необходимой для восстановления суммы Обязательства платежа, как это предусмотрено ст. 6 настоящего Договора, Арендатор по письменному требованию Арендодателя возмещает пеню в размере 0,1 % (одна десятая процента) от суммы неисполненных платежей за каждый день просрочки.

12.4. В случае возникновения Арендатором первоначального или повторного Арендатором помещений без согласия Арендодателя, без предварительного согласования в уполномоченных государственных органах, или в нарушение Правил пользования Работы Арендатора, Арендатор обязан за свой счет осуществлять работы по привлечению Арендатором, помещений или Машиноместом в срок, установленный в срок, не позднее одного месяца, с момента получения уведомления от Арендодателя, но в любом случае до окончания действия Срока Аренда и передаче Арендатором помещений и Машиноместом Арендодателю. В таком случае Арендодатель вправе самостоятельно привлечь Арендатором помещения или Машиноместом в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством, если в результате нарушения Арендатором, его работников, посетителей или подрядчиков условий Договора, требований закона и иных нормативных актов РФ, органами местного самоуправления, Арендодателем возмещается штраф со стороны соответствующих уполномоченных органов, Арендатор возмещает Арендодателю соответствующую сумму штрафа в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления, полученного Арендатором от Арендодателя с приложением копий документов, подтверждающих процессные соответствующие санкции и Арендодателем уведомившим органы. Арендатор не вправе оспаривать законность и обоснованность взыскания на Арендодателя санкции.

12.5. В случае обнаружения ухудшения состояния Арендатором помещений или Машиноместом в ходе осмотра при окончании Срока Аренда, Арендатор обязан по усмотрению Арендодателя:

12.5.1. либо устранить ухудшение Арендатором помещений полностью или в части в порядке и в срок, установленные в акте осмотра, идентификации

36

ущерб, то ответственность за причиненный ущерб, а также риск случайной гибели/пожаровозникновения имущества Арендатора несет Арендатор.

12.12. В случае если в Арендодателе будут применены санкции со стороны соответствующих инстанций в Москве за нарушение по вине Арендатора права собственности безвозмездности, санкции – возмещения стоимости работ/услуг, проект требований и санкции Арендатором помещений, Арендатор возмещает Арендодателю стоимость им в связи с теми документально подтвержденными работами.

12.13. Оценка имущества по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения всех платежей или по обязательства по настоящему Договору.

12.14. В случае возникновения Арендатором Правил пользования Помещениями, в результате которых возникла угроза причинения ущерба имуществу Арендодателя Арендатор по письменному требованию Арендодателя возмещает штраф в размере, предусмотренном Правилами пользования Помещениями, а в случае отсутствия нарушения, Арендатор по письменному требованию Арендодателя возмещает стоимость в размере 0,01 % (одна сотая процента) от размера установленной составляющей Арендатором платы и иных за каждый день отсутствия нарушения.

12.15. Арендатор несет ответственность за нарушения действующего законодательства, условий настоящего Договора и Правил пользования Договором, выданных действующими органами Арендатора, посетителями Арендатора в третьих лиц, привлеченных Арендатором или заключивших по территории Арендатором помещений и Машиноместом с согласия Арендатора.

13. ПЕРЕДАЧА СУВАРЕЖИЯ ОБЪЕМАМ

13.1. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору и доли или части, являясь в субаренду Арендатором помещения или Машиноместом в целом или же часть в собственности Арендатором помещения, в том же объеме права по настоящему Договору в том же или вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ без предварительного письменного согласия Арендодателя в любом другом случае. Арендодатель вправе, но по своему усмотрению не имеет право выдать его еще одному в его выдан по своему собственному усмотрению без разрешения Арендодателя Арендатору. Выпуск на предоставление предварительного письменного согласия Арендодателем должен быть выдан по прошествии 30 (тридцати) календарных дней до предпоследней даты государственной сделки. Проект соответствующего договора должен прилагаться к запросу. Согласие Арендодателя, если таковое будет предоставлено, должно быть оформлено в письменной форме, и оно будет являться согласием окончательно на заключение государственной сделки, проект договора по которой прилагался к запросу Арендатора. Если Арендатор научит согласие Арендодателя на любое такое согласие, Арендатор не вправе заключать ее на условиях, отличных от указанных в проекте договора, предоставленного Арендодателем и одобренного им.

37

- 13.2. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю истребляемые удостоверенные копии всех заключенных Арендатором договоров о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору, договоров субаренды или безвозмездного пользования, Арендодателем помещенный или Материнскими в целях или в части, не противящаяся настоящему Договору или документы о внесении прав по настоящему Договору в Единый государственный реестр недвижимости и области (земельные участки, помещения, здания, строения и сооружения или прочая недвижимость), приема в каждом случае не позднее 5 (пяти) календарных дней после их заключения.
- 13.3. Все обязанности от периода Арендодателя помещенный и Материнским в субаренду Арендатор проделывает если ответственность за соблюдение обязательств Арендатора по настоящему Договору, Арендатор обязуется самостоятельно устранить любые нарушения настоящего Договора, которые произошли по причинам действия или бездействия любого из субарендаторов.
- 13.4. Любая попытка Арендатора передать свои права и обязанности по настоящему Договору или часть из них, включая право по настоящему Договору в залог или ипотеку по взысканию Арендатора является недействительной и составляет самостоятельное нарушение настоящего Договора. Согласно Арендодателю на контрфорсному или передан, сформирован, передан в безвозмездное пользование, залого, внесены в Единый государственный реестр недвижимости или заложены на любую иную государственную службу по передаче, сформирован, передан в безвозмездное пользование, залого, внесены в Единый реестр в Единый реестр.
- 14. ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА**
- 14.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации с соблюдением при этом порядка п. 14.3 настоящего Договора.
- 14.2. Стороны предпринимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации настоящего Договора в Едином реестре недвижимости в следующем порядке:
- 14.2.1. Арендатор уведомляет Арендодателя и информирует его своим представителем для подачи настоящего Договора в Регистрационный Орган для его регистрации в соответствии с действующими законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Договора от Регистрационного органа;
- 14.2.2. Арендатор предоставляет Арендодателю в момент подписки настоящего Договора или не позднее чем через 3 (три) рабочих дня после даты подписания настоящего Договора все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора Регистрационным органом, а также доверенность на имя Арендодателя или лица (лиц), указанного Арендодателем, подтверждающую полномочия, указанные в п. 14.2.1 настоящего Договора. Если в процессе государственной регистрации

- выступлений в Едином реестре, Стороны обязуются немедленно выдать такие сведения по форме, требуемой для Регистрационного Органа.
- 15. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**
- 15.1. Договор прекращается по инициативе Сторон Арендатора, указанного в настоящем Договоре, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.
- 15.2. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор по наступлению порога досрочного одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора (п. 3 ст. 459 Гражданского Кодекса Российской Федерации), предупредив Арендатора письменно уведомлением об одностороннем отказе, в случаях, предусмотренных настоящим Договором, в том числе, но не ограничиваясь:
- 15.2.1. нарушение Арендатором более чем на 30 (тридцать) календарных дней сроков перечисления за него платежей (платежей), если сумма просроченного платежа (совокупная сумма просроченных платежей) равна 100% (ста процентов) Арендной платы, Оплативаемых расходов и иных платежей за этот период. Арендата, предусмотренных настоящим Договором. Под платежными возмещения, в том числе Арендной платой, Оплативаемые расходы, Обязательный платеж (исполнение суммы Обязательного платежа), штрафов (штрафы, пеня).
 - 15.2.2. существенного ухудшения Арендодателем помещений и/или Материнским, задержка Арендатору по настоящему Договору, при условии, что такой ущерб не исправлен в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты уведомления Арендатора Арендодателем о таком нарушении;
 - 15.2.3. неисполнения Правил пользования Помещениями, помещенными, в результате которых наступил Арендодателю прямой ущерб или возникла реальная угроза возникновения ущерба;
 - 15.2.4. нарушение Регламента проведения Работ Арендатора.
- Настоящий Договор будет считаться расторгнутым в Дату Расторжения Договора Арендатора, который будет включать дату, указанную в уведомлении об одностороннем отказе, не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней с даты уведомления Арендодателя об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.
- 15.3. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор по другим основаниям, предусмотренным настоящим Договором или действующим законодательством.
- 15.4. Государственная регистрация расторжения (прекращения) настоящего Договора осуществляется стороной и за счет той Стороны, которая была инициатором расторжения Договора.
- 15.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.
- 15.6. Незамедлительно после Даты Расторжения Договора Арендата Арендодатель имеет право на вход в Арендуемые помещения в Материнским в любой

- любое время, если на дату вступления в силу настоящего Договора Регистрация государственной регистрации, Стороны оперативно заключили досудебное соглашение о внесении реальных изменений в настоящий Договор. Если в процессе государственной регистрации настоящего Договора Регистрационный орган обратится к Сторонам о предоставлении дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые новые документы и/или сведения, запрошенные Регистрационным органом. Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней после получения требования Арендодателя возмещает Арендодателю 50 % (пятидесять процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией настоящего Договора.
- 14.2.3. В случае внесения в настоящий Договор по инициативе Арендатора или расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора Арендодатель возмещает Арендодателю все затраты Арендодателя, относящиеся к заключению и регистрации этого заявления как расторжения в течение 5 (пяти) календарных дней после получения требования Арендодателя.
- 14.2.4. Стороны соглашаются, что Арендодатель не несет ответственности в случае, если настоящий Договор не будет зарегистрирован, как в случае какой-либо задержки государственной регистрации настоящего Договора.
- 14.3. Стороны соглашаются, что после государственной регистрации настоящего Договора, его условия, включая, в частности, условия, относящиеся к штрафам, применяются в совокупности со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации и их исполнением, руководствуясь в течение периода, включается в дату подписания настоящего Договора. В частности, в случае, если заключены для, указанные в настоящем Договоре в качестве Даты Невыполнения Сторон Арендатора, наступают на даты государственной регистрации настоящего Договора, то такие государственной регистрации Сторон Арендатора считаются наступившими в календарную дату Даты Невыполнения Сторон Арендатора, как если бы настоящий Договор уже был зарегистрирован на такую дату.
- 14.4. По истечении Сторон Арендатора для расторжения настоящего Договора Арендатор должен в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения требования Арендодателя предоставить Арендодателю все документы, подтверждающие Арендодателем в связи с такой регистрацией, а также Арендатор обязан возместить Арендодателю 50 % (пятидесять процентов) затрат Арендодателя в связи с регистрацией настоящего Договора Арендатора или расторжения настоящего Договора. На период 3 (три) календарных дней после каждой просьбы Арендодателя Арендатор должен подписать все заявления в Регистрационный орган, досрочности вложить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора Арендатора или расторжения настоящего Договора. Если по инициативе Сторон Арендатора или в случае досрочной регистрации настоящего Договора Регистрационный Орган потребует предоставления соглашения между Сторонами о таком соглашении Сторон Арендатора или досрочном расторжении настоящего Договора в связи со вступлением в силу настоящего Договора и Единым государственным реестре при на историческом

- момента, за исключением Арендатора, его работников, посетителей или посетителей доступу в Помещение помещения, за исключением случаев освобождения Арендодателя помещений от имущества, принадлежащего Арендатору. Арендодатель имеет право на расторжение Арендодателем помещений в Материнским и на осуществление иных действий по исполнению своих прав по настоящему Договору и действующему законодательству.
- 15.7. Получение Арендодателем от Арендатора каких-либо денежных средств после прекращения или расторжения настоящего Договора не имеет юридической силы в случае отказа Арендодателя от своего права на возврат Арендодателем Договором и в других случаях при по настоящему Договору и действующему законодательству.
- 16. СТРАХОВАНИЕ**
- 16.1. Обязательства Арендодателя по страхованию
- 16.1.1. Арендодатель в соответствии с требованиями действующего законодательства обязуется застраховать Помещение помещений от огня, утраты и иных рисков, на что отразилось в договоре страхования (Страховой полис), заключенном между Арендодателем и страховой компанией, выбранной Арендодателем, в Арендатор – возместить Арендодателю затраты по страхованию за Арендодателем Арендатором Помещения в Материнским.
- 16.2. Обязательства Арендатора по страхованию
- 16.2.1. На период проведения любых Именованных в Арендодателе помещениях, любых Работ Арендатора, Арендатор обязан заключить договор страхования гражданской ответственности перед третьими лицами, и поддерживать в силе договоры страхования со страховой компанией, согласованной с Арендодателем, либо возложить ответственность страхования на привлеченного Арендатором подрядчика.
- 16.2.2. Каждое страхование, указанное в п. 16.2.1 настоящего Договора может, должно предусматривать исключение ответственности Арендодателя перед страховой компанией в случае наступления события.
- 16.2.3. Арендатор должен предоставить Арендодателю копии страховых полисов или, по выбору Арендодателя, подробную информацию о страховании, полученную от Арендатора по настоящему Договору, вместе с действительными данными, что они имеют силу и что все подлежащие оплате страховые премии были выплачены Арендатором надлежащим образом, и Арендатор обязан немедленно уведомить Арендодателя о любых изменениях в страховых полисах. Страховщик, требуемый от Арендатора, должен осуществляться на таких условиях и с такими компаниями, как это будет одобрено Арендодателем.
- 16.3. Обязательства, связанные с обязательствами по страхованию Арендодателя

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

16.13. Арендатор обязуется не совершать никаких действий по изменению в Нижних помещениях, которые могут негативно сказаться на страховании или могут повлечь за собой принятие независимым страховщиком, осуществляющим Арендатором, или в соответствии с п. 16.1 настоящего Договора, или могут повлечь за собой увеличение размера страховой премии по такому страхованию.

16.12. Арендатор обязуется информировать Арендатора в установленном порядке, уведомляя Страховую Риск, или иного события, о котором, исходя из критерия разумности, должно быть сообщено страховщику Арендатором, немедленно после того, как ему стало известно о таком событии.

16.13. Арендатор обязуется по письменному запросу Арендатора незамедлительно допускать увеличение размера какой-либо страховой премии, в отношении Арендатора, вытекающей из настоящих помещений, за которые предоставлены Матричные.

16.34. Арендатор обязуется соблюдать все условия Страхового Полиса и все требования и рекомендации страховщиков Арендатора, о которых Арендатору письменно уведомит Арендатор.

16.35. Арендатор обязуется письменно информировать Арендатора о состоянии помещений, расположенных в здании, которые Арендатору или субарендатор предоставит арендовать, до начала работы.

17. ФОРС-МАЖОР

17.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, мятежи, беспорядки, конфискации имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиационная или химическая авария, компьютерные вирусы, а также другие обстоятельства, произошедшие как результат действия Стороны, при этом наличие указанных средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

17.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств Стороны по настоящему Договору останавливается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, аргументированно обосновано обстоятельство.

17.3. Стороны, подверженные действию обстоятельств непреодолимой силы, обязаны уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (трех) календарных дней с момента их наступления, при этом Стороны, не выполнившие данных обязательств, не вправе ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы как обстоятельство, освобождающих от ответственности.

17.4. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более 3 месяцев, для всех видов договоров страхования, что обязательства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 месяцев, а также в том случае, если обязательства непреодолимой силы являются типично повторяющимися, то Стороны обязуются вступать в переговоры в целях таких изменений в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжать исполнение своих обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальному намерению Сторон.

18. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

18.1. Во исполнение условий, предусмотренных настоящим, ни одна из Сторон не имеет права без предварительного письменного согласия другой Стороны раскрывать любым лицам (за исключением, предусмотренных ниже в п. 18.2 настоящего Договора) или иным образом предоставлять третьим лицам любую информацию относительно условий настоящего Договора или иных сведений с ним связанных, а также любую информацию, которая основана на материалах составления коммерческой тайны в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ от 29 июля 2004 г. (с изменениями). Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую Стороны считают и признают как конфиденциальную в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ от 29 июля 2004 г. (с изменениями).

18.2. Каждая из Сторон заранее принимает уведомление в п. 18.1 настоящего Договора информации:

18.2.1. всеми официальноными лицами в партнерстве по совместному предприятию, филиалу, в каждом случае, только после получения от лица для письменной обязанности не распространять полученную информацию – в объеме, согласованном с другой Стороной;

18.2.2. всеми профессиональными консультантами, юристами и аудиторами – в любом объеме;

18.2.3. банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по настоящему Договору;

18.2.4. государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда или арбитражного суда, выданного обязательную силу для сотрудничества Стороны;

18.2.5. специализированному депозитарию Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РММ Матрикс» и

18.2.6. (применительно только для Арендатора) в целях подтверждения права собственности Арендатора или обременений в отношении любых частей Помещений (документации, предосторожностей, любому органу государственной власти или иным лицам).

19. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

19.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

19.2. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие в связи с настоящим Договором, в том числе договорными спорами, спорами о признании настоящего Договора действительным, неисполнением или неисполнением (полностью или частично), будут решаться в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с императивным и процессуальным правом Российской Федерации.

20. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

20.1. Уведомления (включая), требования или разрешения в соответствии с настоящим Договором, должны быть направлены в письменном виде указанным ниже адресом или доставлены курьерской службой, или иначе-то другим способом передачей из рук в руки по приведенному ниже адресу Стороны (которые могут быть изменены на другой адрес (им может быть только адрес в городе Москва, Россия) путем направления уведомления в соответствии с настоящей статьёй Стороны, чей адрес изменен, другой Стороны).

Арендатель:	Арендатор:
ЗАО УК «РММ Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «РММ Матрикс»	Открытое акционерное общество «Федеральная пассажирская компания»
Адрес для корреспонденции:	Адрес для корреспонденции:
109062, г. Москва, ул. Паровая, д.42, стр.5	107238, г. Москва, ул. Паровозная, д.12
ЗАО УК «РММ Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «РММ Матрикс»	Открытое акционерное общество «Федеральная пассажирская компания»
Выполнение: Генерального директора	Выполнение: Генерального директора

Уведомления, переданные курьерской службой или доставленные из рук в руки, как описано выше, считаются действительными в день доставки по указанному адресу.

20.2. В случае, если какая-либо из Сторон решит изменить свой адрес для корреспонденции (указанный в настоящей статье), она должна уведомить об этом другую Сторону с указанием нового адреса для корреспонденции. Другая Сторона должна использовать новый адрес для корреспонденции с даты получения такого уведомления. Адрес для корреспонденции может быть только адрес в Москве, Российская Федерация.

20.3. В случае, если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу для корреспонденции, в результате чего получить подтверждение получения отправления сообщения невозможно, сообщение будет, тем не менее, считаться надлежащим образом доставленным и при отсутствии такого подтверждения в получении.

20.4. Любое уведомление действительным с даты его доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

21.1. Арендатор настоящим подтверждает, что Арендатель предоставил ему документацию по вопросам, связанным с правами и Арендатора на Арендные Помещения и Матричные, Арендатор ознакомился с ней, и указав адреса необходимости по его мнению юридическому эксперту при Арендаторе на Арендные Помещения и Матричные, и Арендатор удовлетворен результатами такой проверки.

21.2. Существенные изменения обязательств, из которых Стороны выводят при заключении настоящего Договора (ст. 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации), не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.

21.3. Настоящий Договор и все приложения к нему, являющиеся его неотъемлемой частью, представляют собой полное соглашение Сторон по всем условиям настоящего Договора.

21.4. Если какое-либо из условий или условий настоящего Договора будет считаться, является или будет признано недействительным/неисполнимым, то недействительность/исполнимость данного условия не повлияет и не снижает действительности остальных условий и условий настоящего Договора, и Стороны обязуются исполнять, выполнять или заменить любое из таких недействительных/исполнимых условий действительными и применимыми положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагали Стороны, без пересмотра существенных условий и условий настоящего Договора.

21.5. Все условия, дополнения в приложениях к настоящему Договору должны быть согласованы в письменной форме в надлежащем объеме подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями.

21.6. С подписанием настоящего Договора вся предыдущая переписка и договоренности Сторон теряют силу.

21.7. Настоящий Договор составлен в 3 (три) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

21.8. Настоящий Договор Аресны содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Перечень и расположение Арендных помещений;
 Приложение № 2 Перечень и расположение Магазинов;
 Приложение № 3 Перечень Операционных расходов и дополнительных услуг Арендодателя;

22. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
 АО УК «РИМ Колизей» Д.У. ЛПФ
 ИНН 772246104 КПП 770997061
 р/с 4070181010000000010
 «ОАО Банк ВТБ»
 и/с 30101810700000000187
 БИК 044525187

Арендатор:
 Открытое акционерное общество
 «Фабрика по производству сыра»
 ОГРН 1067746772738
 ИНН КПП 770879086/90760001
 ОГДИО 34154556
 р/с 40702810500073177018
 «ОАО «ТрансКредитБанк» г.Москва»
 и/с 30101810600000000504
 БИК 044525562

23. ПОДПИСИ СТОРОН

от имени Арендодателя
 Генеральный директор
 В.О. Корсаков

от имени Арендатора
 Первый заместитель Генерального директора
 В.Ф. Фролов

Приложение № 1
 Перечень и расположение Арендных помещений

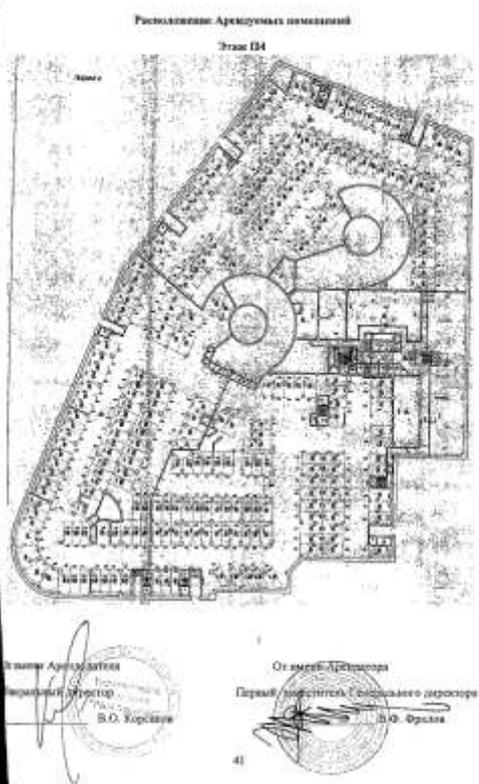
ПЕРЕЧЕНЬ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

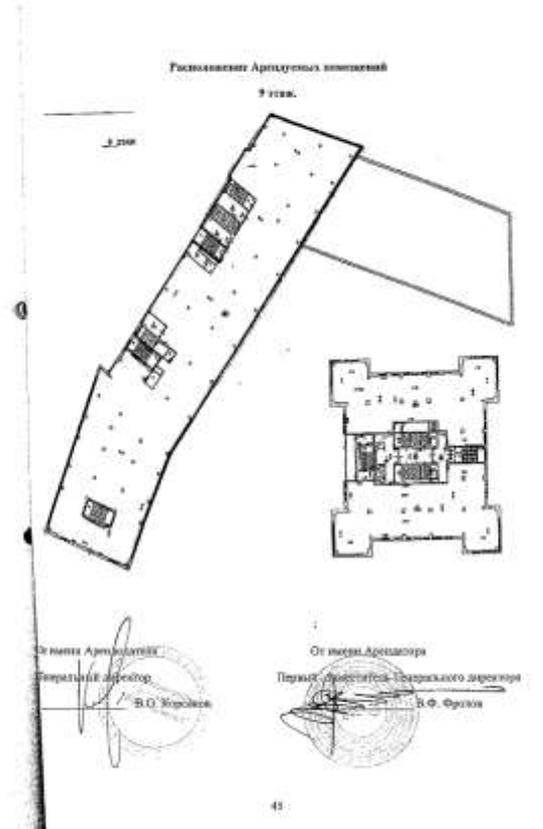
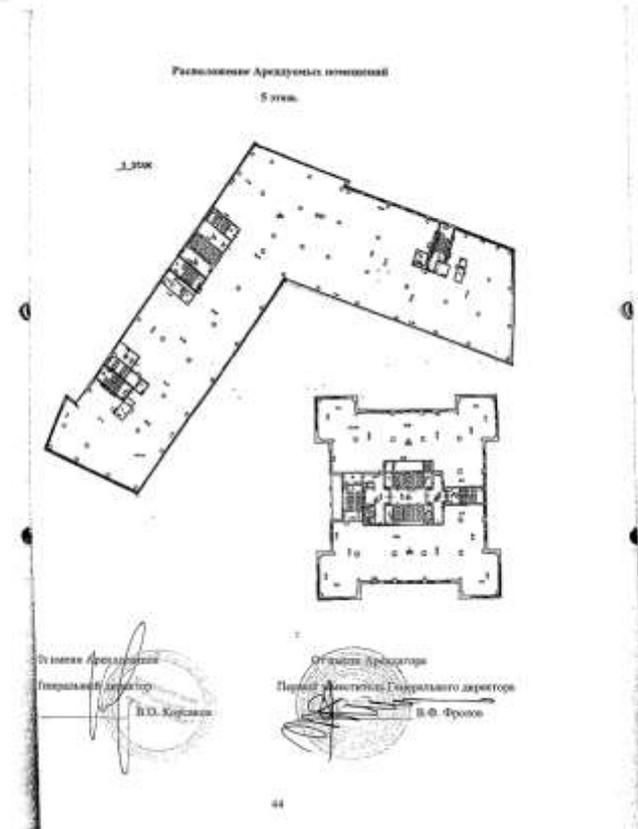
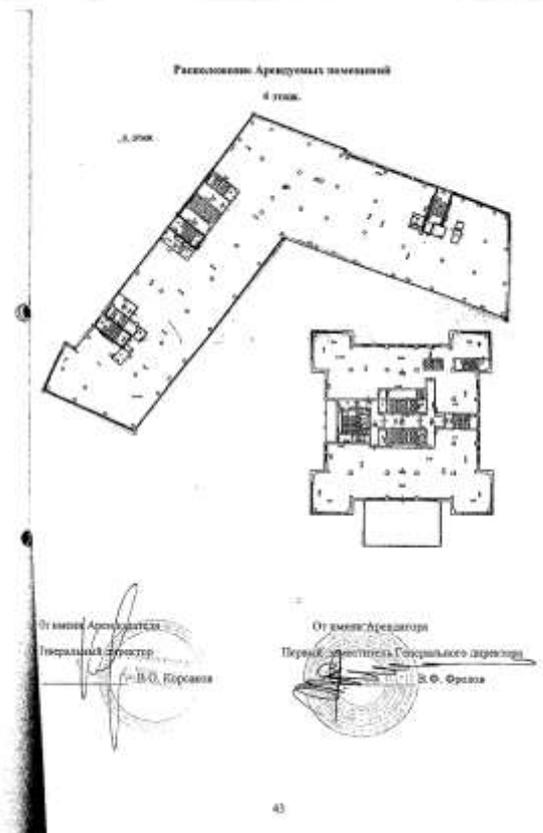
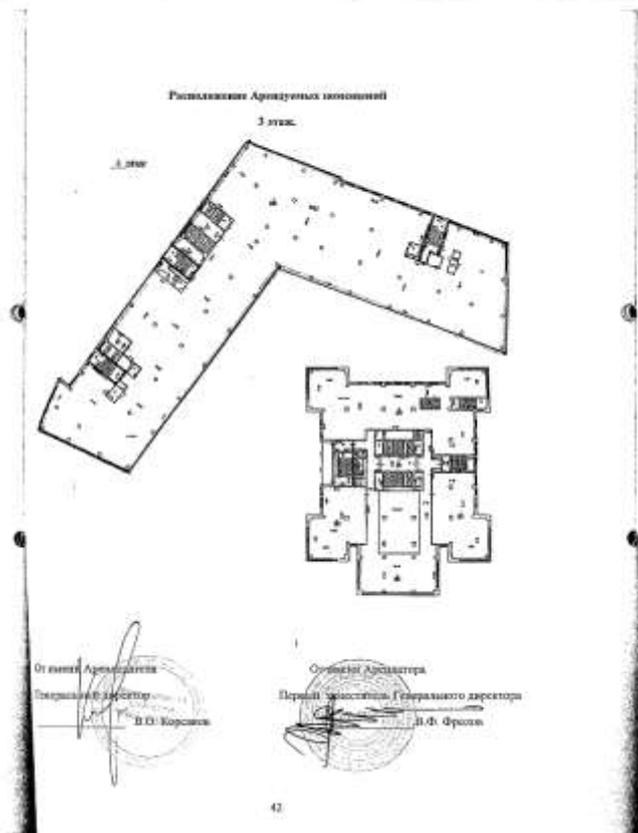
№ помещения	Этаж	№ комнаты	Характеристики площади и планировки	Площадь, кв.м.
1	4	22	ком. складского	221,9
1	3	2	ком. складского	5,7
1	3	3	ком. складского	3,6
1	3	4	ком. складской	12,9
1	3	5	ком. складской	3,2
1	3	6	офис	10
1	3	7	ком. складской	17,4
1	3	8	ком. складской	4,5
1	3	9	ком. складской	4,8
1	3	10	ком. складской	3,5
1	3	11	ком. складской	4
1	4	1	офис	1852,3
1	4	2	ком. складского	5,8
1	4	3	ком. складской	3,4
1	4	4	ком. складской	12,8
1	4	5	ком. складской	5,3
1	4	6	ком. складской	3,6
1	4	7	офис	15,4
1	4	8	ком. складской	17,2
1	4	9	ком. складской	4,2
1	4	10	ком. складской	3,7
1	4	11	ком. складской	3,5
1	5	1	офис	3901
1	5	2	ком. складской	5,7
1	5	3	ком. складской	3,5
1	5	4	ком. складской	12,9
1	5	5	ком. складской	5,1
1	5	6	ком. складской	3,8
1	5	7	камера	15,4
1	5	8	ком. складской	17,5
1	5	9	ком. складской	4,2
1	5	10	ком. складской	3
1	5	11	ком. складской	3,5
1	0	1	офис	1852,3
1	0	2	ком. складского	5,7
1	0	3	ком. складской	3,4
1	0	4	ком. складской	12,8
1	0	5	ком. складской	5,3
1	0	6	ком. складской	3,6
1	0	7	офис	15,4
1	0	8	ком. складской	17,2
1	0	9	ком. складской	4,2
1	0	10	ком. складской	3,7
1	0	11	ком. складской	3,5

1	0	9	ком. складской	4,4
1	10	1	офис	1852,3
1	10	2	ком. складского	5,8
1	10	3	ком. складской	3,4
1	10	4	ком. складской	12,2
1	10	5	ком. складской	4,7
1	10	6	офис	15,4
1	10	7	ком. складской	17,2
1	10	8	ком. складской	4,2
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ				3596,1 кв.м.

от имени Арендодателя
 Генеральный директор
 В.О. Корсаков

от имени Арендатора
 Первый заместитель Генерального директора
 В.Ф. Фролов





Распределение Арендуемых помещений
Этаж II этаж

От имени Арендатора
Первый заместитель Генерального директора
В.Ф. Фролова

От имени Арендатора
Генеральный директор
В.О. Корсаков

46

Приложение № 2
Перечень и распределение помещений

ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ

№№ помещений	Этаж	№№ комнаты	Характеристика помещений и помещений	Площадь, кв.м.	№№ помещений
1	II	226	кабинет	19,1	542
1	II	227	кабинет	19,1	543
1	II	228	кабинет	19,1	544
1	II	229	кабинет	19,1	545
1	II	230	кабинет	19,1	546
1	II	231	кабинет	19,1	547
1	II	232	кабинет	19,1	548
1	II	233	кабинет	16,7	549
1	II	234	кабинет	18,8	550
1	II	235	кабинет	16,6	551
1	II	244	кабинет	20	548
1	II	245	кабинет	21,9	501
1	II	246	кабинет	19,8	502
1	II	247	кабинет	19,8	503
1	II	248	кабинет	17,8	504
1	II	249	кабинет	17,8	505
1	II	250	кабинет	15,8	506
1	II	251	кабинет	17,8	507
1	II	252	кабинет	17,8	508
1	II	253	кабинет	15,8	509
Итого по БЛОКАМ:					238,9 кв.м.

От имени Арендатора
Первый заместитель Генерального директора
В.Ф. Фролова

От имени Арендатора
Генеральный директор
В.О. Корсаков

47

Распределение Помещений
Этаж II.3.

От имени Арендатора
Первый заместитель Генерального директора
В.Ф. Фролова

От имени Арендатора
Генеральный директор
В.О. Корсаков

48

Приложение № 3
Перечень Операционных расходов и дополнительных услуг Арендатору

Е. Операционные расходы Арендатору будут включать в себя:

- эксплуатационные затраты;
- коммунальные платежи;
- прочие затраты и другие расходы, связанные с управлением и содержанием Помещений и Комплексов в целом.

Е.1. Эксплуатационные затраты

Е.1.1. Эксплуатационные затраты за услуги технического обслуживания и управления инфраструктурой Помещений включаются в стоимость содержания и эксплуатации Арендуемых помещений. Услуги технического обслуживания и управления инфраструктурой Арендуемых помещений осуществляются Управляющей компанией, выбранной Арендатором (далее – Управляющая компания) по отдельному договору, заключенному между Арендатором и Управляющей компанией. Обслуживание инженерных систем и оборудования, расположенных в Арендуемых помещениях, может осуществляться исключительно Управляющей компанией.

Е.1.2. Эксплуатационные затраты за услуги технического обслуживания и управления инфраструктурой Помещений включаются в стоимость содержания и эксплуатации Арендуемых помещений, а также следующие услуги по техническому обслуживанию и управлению инфраструктурой Помещений:

- Контроль и техническое обслуживание инженерных систем и оборудования;
- Печатация и вывоз мусора, за исключением мусора Арендуемых помещений;
- Услуги охраны помещений;
- Охрана Помещений, за исключением охраны Арендуемых помещений.

Е.2. Коммунальные платежи

Е.2.1. Коммунальные платежи, включаемые в Операционные расходы и включающие Арендатором, будут включать платежи коммунальным городским службам и эксплуатационным компаниям в отношении Арендуемых помещений и принадлежащих им долей Арендатора части Помещений (в том числе, но не ограничиваясь, гаражи и кооперативные, теплоснабжение, электроснабжение и водоснабжение). Услуги электроснабжения, включаемые в Операционные расходы и включаемые Арендатором, включаются в состав коммунальных платежей за потребленную электроэнергию в Помещении, измеренных за исключением затратной электротверге и Арендуемых помещений, которая подлежит оплате на основании п. 4.2.2. Договора аренды.

Е.2.2. Расходы на электроснабжение Арендуемых помещений включаются в стоимость содержания Арендуемых помещений, которая оплачивается в соответствии с п.4.2.2. Договора аренды.

Е.3. Другие услуги

49

1.3.1. Налог на имущество, налог на землю, а также налог на прибыль и сборы, устанавливаемые действующим законодательством и подлежащие оплате Арбитражными.

1.3.2. Управление Налоговым Платежам

2. Денежные затраты Арбитражных, не включенные в Оценочные расходы, стоимость которых согласовывается Арбитром и Арбитражными должниками:

2.1. Обеспечение телекоммуникационными услугами и Арбитражными платежами

2.2. Уборка Арбитражных помещений, путем заключения отдельного договора с Управляющей компанией Комплекс

2.3. Обслуживание инженерных систем Арбитражных помещений, путем заключения отдельного договора с Управляющей компанией Комплекс

3. Автоматы извлечения размера Оценочных платежей

3.1. Эксплуатационные затраты

3.1.1. Арбитром несет Эксплуатационные затраты совместно с другими Арбитражными Налоговыми компаниями.

3.1.2. Размер эксплуатационных затрат, производится на Арбитража, определяется пропорционально доле принадлежащей ему Арбитражной компании в общей площади арендуемых помещений Налоговых компаний.

3.1.3. Стоимость эксплуатационных затрат, понесенная Арбитражем в совместно Арбитражом в составе Оценочных расходов, рассчитывается Арбитражем в соответствии с п. 3.1.2 настоящего Протокола, исходя из стоимости конкретных затрат Арбитражем, без применения скидок и коэффициентов.

3.2. Коммунальные платежи

3.2.1. Арбитром несет расходы за оплату коммунальных платежей совместно с другими Арбитражными Налоговыми компаниями.

3.2.2. Размер коммунальных платежей, производится на Арбитража, определяется пропорционально доле принадлежащей ему Арбитражной компании в общей площади арендуемых помещений Налоговых компаний.

3.2.3. Стоимость коммунальных платежей, понесенная Арбитражем в совместно Арбитражом в составе Оценочных расходов, рассчитывается Арбитражем в соответствии с п. 3.2.2 настоящего Протокола, исходя из установленных Арбитражем счетов коммунальных городских служб и жилищно-коммунальным компаниям, без применения скидок и коэффициентов.

3.3. Прочие затраты

3.3.1. Арбитром несет расходы по прочим затратам совместно с другими Арбитражными Налоговыми компаниями.

3.3.2. Размер прочих затрат, производится на Арбитража, определяется пропорционально доле принадлежащей ему Арбитражной компании в общей площади арендуемых помещений Налоговых компаний.

3.3.3. Расходы по прочим затратам, понесенные Арбитражем в совместно Арбитражом в составе Оценочных расходов, рассчитываются

Арбитражем в соответствии с п. 3.3.2 настоящего Протокола, исходя из фактически понесенных Арбитражем расходов, без применения скидок и коэффициентов.

4. Порядок расчета и уплаты Оценочных платежей

4.1. Расчетные периоды для определения Оценочных расходов являются календарный год. Соответственно, начиная с календарной части периода Оценочными расходами признаются собой одну декаду: от Оценочных расходов за календарный год.

4.2. Оценочные расходы определяются Арбитражем или Управляющей компанией.

4.3. Арбитражная обязанность уведомить Арбитража о размере Оценочных расходов за следующий расчетный период (календарный год) не позднее 10 декабря предыдущего расчетного периода.

4.4. Арбитром обязуется уведомить Арбитражителя Оценочными расходами в соответствии с условиями Договора аренды, с учетом того, что:

а) Если Арбитражем не производится расчет Оценочных расходов за какой-либо расчетный период, то применяется расчет Оценочных расходов за предыдущий расчетный период;

б) Любые изменения Оценочных расходов после начала расчетного периода соответственно изменяет размер исходящих платежей Оценочных расходов, производится в течение расчетного периода;

в) Не позднее 05 (пяти) дней по окончании каждого расчетного периода Арбитражителя или Управляющая компания предоставляет Арбитражу копию своего расчета Оценочных расходов. Такой отчет, заверенный Арбитражителями или уполномоченным Арбитражем лицом, является обязательным и не подлежит пересмотру (за исключением случаев явной ошибки).

4.5. Физический понесенные Оценочными расходами рассчитываются Арбитражителями или уполномоченным им лицом по принятым, установленным Договором аренды.

4.6. Арбитражителям должно предоставлять Арбитражу возможность ознакомиться с полным пакетом документов по Оценочным расходам для того, чтобы Арбитром мог дать полную оценку законности и правильности расчетов. Арбитром имеет право, предварительно согласовав время визита, в месте, указанном Арбитражителями, произвести проверку таких документов. Такая проверка может быть произведена Арбитражом не чаще, чем один раз в течение каждого расчетного периода.

От имени Арбитражной компании
Генеральный директор
Н.О. Корсаков

От имени Арбитража
Первый заместитель генерального директора
С.В. Фролов

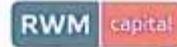
От имени Арбитражной компании
Генеральный директор
Н.О. Корсаков

От имени Арбитража
Первый заместитель генерального директора
С.В. Фролов

Протокол, пронумерованно и сертифицировано
31.08.2018 г. № 22-27

Генеральный директор ЗАО УК "РЭМ-Клиника" В.О. Корсаков

Первый заместитель генерального директора ООО "РЭМ-Клиника" С.В. Фролов

Иск. № БНОт «23» марта 2018
 Директору ЗАО «АБМ Партнер»
 г-же Волкановой Ольге Сергеевне
СПРАВКА

По состоянию на 23 марта 2018 года расходы по строению, находящемуся по адресу: г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, общей площадью 72 610,4 кв. м. и доля в праве общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 8 282,6 кв.м, учитываемого в составе основных средств составили:

- земельные платежи: нет
- налог на имущество: нет
- затраты на страхование: 493 751,50 руб.
- эксплуатационные расходы:
 - фиксированная стоимость по договору: 14 451 309,74 руб.
 - текущее улучшение объекта недвижимости: нет
 - коммунальные расходы: 15 666 331,13 руб.
- коммерческие расходы: 2 074 458,03 руб.

Данные о заполняемости фактические и перспективные (прогнозируемые) следующие:
 на данный момент в здании ДЦ Домников вакантные этажи: 10, половина 4, блок на 3.

Общая площадь вакантных помещений по БТИ* = 1 520,1 кв.м.

 Финансовый директор
 ЗАО УК «РВМ Капитал»


/Володарский А.В./

 Исп.Поликарпова Н.Д.
 Доб.445

 ЗАО УК «РВМ Капитал»,
 ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
 телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
 e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

 ОГРН 1057749282810
 ИНН 7722563196
 КПП 770901001

 р/с 40701810122000045436
 в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
 к/с 30101810500000000976
 БИК 044525976

Исх. № БНОт «23» марта 2018

Директору ЗАО «АБМ Партнер»
г-же Волкановой Ольге Сергеевне

СПРАВКА

г. Москва

По состоянию на 28 февраля 2018 года балансовая (остаточная) стоимость строения, находящегося по адресу: г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, общей площадью 72 610,4 кв. м. и доля в праве общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 8 282,6 кв.м, учитываемого в составе основных средств (без учета переоценки), составляет 1 992 869 234,36 руб.

Первоначальная стоимость приобретения 3 744 723 206,96 руб.

Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»



/Володарский А.В./

Исп.Поликарпова Н.Д.
доб.445

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976



Директору ЗАО «АБМ Партнер»

г-же Волкановой Ольге Сергеевне

СПРАВКА

По состоянию на 26 марта 2018 года реестр действующих договоров аренды следующий:

ФОРМА ЮР.ЛИЦА	НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	ПРОФИЛЬ	№ ДА	Дата подписания ДА	Дата окончания ДА	АРЕНДУЕМЫЕ ПЛОЩАДИ		АРЕНДНАЯ ПЛАТА (БЕЗ НДС)
						ВОМ/А/ кол-во МАШИНОМЕСТ	Ставка АП руб.\$/кв.м./ год	
ООО	ФГК	пост часть + ОР, отдельно часть (возм ээ), ежегодная индексация 7%	77-77- 11/147/2012- 385	10.01.2012	31.05.2021	885,58	15 596,61	
ООО	ФГК	пост часть, отдельно перем часть (возм ээ), ежегодная индексация 7%	77-77- 11/081/2011- 991	14.01.2011	31.05.2021	10 192,32	26 060,85	
ООО	ФГК	операционные раск, ежегодная индексация 7%	77-77- 11/081/2011- 991	14.01.2011	31.05.2021	10 192,32	7 490,00	
ООО	ФГК	Машинместа	77-77- 11/081/2011- 991	14.01.2011	31.05.2021	42	12 768,38	
ОАО	Российские железные дороги (Центральная дирекция моторизованного подвижного состава)	постоянные расходы	БН	09.04.2012	31.05.2021	1 927,10	26 060,85	
							следующая индексация ставок - 01.06.2018	
							следующая индексация ставок - 01.06.2018	

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
и/с 301018105000000000976
БИК 044525976

		RWM capital					
ОАО	Российские железные дороги (Центральная дирекция моторвагонного подвижного состава)	БН	09.04.2012	31.05.2021	1 927,10	7 490,00	следующая индексация ставок - 01.06.2018
ОАО	ДПРС ОАО "РЖД"	БН	14.03.2012	14.03.2019	2 502,93	33 550,85	следующая индексация ставок - 01.06.2018
АО	Скоростные магистрали	36/11	02.09.2011	30.09.2018	2 236,86	33 550,85	следующая индексация ставок - 01.06.2018
АО	Скоростные магистрали	36/11	02.09.2011	30.09.2018	6	22 295,86	индексация через год
АО	Скоростные магистрали	36/11	02.09.2011	31.12.2017	1	50 847,46	индексация через год
АО	Скоростные магистрали	БН	29.11.2016	краткосрочный, с автоматическим продлением	513	27 290,45	без индексации
ОАО	Федеральная пассажирская компания (Московский филиал ОАО "ФПК")	238- 12/ФМСК(МЖК)	29.05.2012	краткосрочный, с автоматическим продлением	1,5	33 550,85	следующая индексация ставок - 01.06.2018
ОАО	Федеральная пассажирская компания	ФПКРИ-10-872	06.12.2010	31.12.2023	322,7	8 106,61	следующая индексация ставок - 01.06.2018
ОАО	Федеральная пассажирская компания	ФПКРИ-10-872	06.12.2010	31.12.2023	10 801,27	26 060,85	следующая индексация ставок - 01.06.2018
ОАО	Федеральная пассажирская компания	ФПКРИ-10-872	06.12.2010	31.12.2023	11 123,97	7 490	следующая индексация ставок - 01.06.2018
ОАО	Федеральная пассажирская компания	ФПКРИ-10-872	06.12.2010	31.12.2023	23	23 410,53	следующая индексация ставок - 01.06.2018

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
И/С 301018105000000000976
БИК 044525976

ОГРН 1057749282810
ИНН 772563196
КПП 770901001

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вил, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

		RWM capital							
ОАО	Российские железные дороги (Лоялистика)	постоянные расходы, отдельно перем часть(возм зз), ежегодная индексация 7%	БН	24.11.2012	31.05.2021	1 149,20	26 060,85		
ОАО	Российские железные дороги (Лоялистика)	постоянные расходы+ОР, отдельно перем часть(возм зз), ежегодная индексация 7%	БН	24.11.2012	31.05.2021	67,8	15 596,60	следующая индексация ставок - 01.06.2018	
ОАО	Российские железные дороги (Лоялистика)	операционные расходы	БН	24.11.2012	31.05.2021	1149,2	7 490		
ОАО	Российские железные дороги (Лоялистика)	Машинместа	БН	24.11.2012	31.05.2021	20	19 075,34		
ОАО	Российские железные дороги (Лоялистика)	постоянные расходы+ОР, отдельно перем часть (возм зз), ежегодная индексация 7%	БН	15.10.2014	14.10.2021	621,45	33 550,85	следующая индексация ставок - 01.06.2018	
ОАО	Российские железные дороги (Лоялистика)	Машинместа	БН	15.10.2014	14.10.2021	4	19 075,34		
ПАО	Банк ВТБ 24	аренда, курс 38р.	7905	31.12.2014	краткосрочн ый, с автоматическ ой прлонгацие й	2	\$2 120,04		
ООО	КОФЕ СЗТ	ап= пост + перем, пост = фикс+ (20% ввр фикса),индекс 1,05, курс 41,5р.		05.04.2013	7 лет	139,55	\$1 447,31	следующая индексация ставок - 01.01.2019	
ООО	КОФЕ СЗТ	операционные расходы, курс 41,5р.		05.04.2013	7 лет	139,55	\$160,82		
ООО	Кофепорт	постоянные расходы+ОР	БН	24.05.2012	краткосрочн ый, с автоматическ ой прлонгацие й	4,94	\$2 120,00		

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru



		RWM capital						
ООО	УК ТрансфинГрупп	постоянные расходы+ОР, отдельно переим часть (возм аз), курс 44,63	БН	16.10.2015	долгосрочны й, до момента подписания сторонами акта возврата помещений	1 162,1	\$864,71	следующая индексация ставок - 01.01.2019
ООО	УК ТрансфинГрупп	постоянные расходы+ОР, отдельно переим часть (возм аз), курс 44,63	БН	16.10.2015	долгосрочны й, до момента подписания сторонами акта возврата помещений	135,7	\$617,40	следующая индексация ставок - 26.04.2018
ООО	УК ТрансфинГрупп	Машинместа, курс 44,63	БН	16.10.2015	долгосрочны й, до момента подписания сторонами акта возврата помещений	8	\$315,00	
ООО	ПРАЙМСТАР Рестораны Групп	постоянная часть, отдельно переим часть(возм аз), курс 48р, до 31.12.2018	01/09/МЕ	15.05.2013	7 лет	128,73	\$1 474,11	
ООО	ПРАЙМСТАР Рестораны Групп	операционные расходы, курс 48р, до 31.12.2018	01/09/МЕ	15.05.2013	7 лет	128,73	\$160,81	
ООО	ПродМир	аренда, курс 45р, до 31.12.2018	БН	18.02.2013	7 лет	937,8	\$67 179,55 в месяц	
ПАО	Сбербанк России	аренда	КМП-34/2012	16.05.2012	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	573,23	\$847,46	

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
и/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
Ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

		RWM capital					
ООО	Здание Холдинг	постоянные расходы, курс 30	БН	17.07.2012	краткосрочный вый, с автоматическ ой пролонгацие й	13,33	\$1 051
ООО	Эмэфси	пост при 85% сданной площади, курс 42р. до 31.12.2018	БН	14.09.2011	31.12.2024	1042,85	\$325,76
ИП	Круглова Татьяна Игоревна	аренда	БН	20.09.2012	20.09.2019	140	\$294,00
ИП	Кольев Денис Анатольевич		БН	18.02.2013	18.01.2014	3,63	15 000 р. в месрц
ИП	Недильский Иван Романович	постоянные расходы	БН	15.03.2013	краткосрочный вый, с автоматическ ой пролонгацие й	9,9	60 606,06
ООО	РУСЖРМЕТ	постоянные расходы, курс 42,5р.	БН	26.12.2012	31.12.2022	135,4	\$1 762,86
ООО	РУСЖРМЕТ	Машиноместо, курс 42,5р.	БН	26.12.2012	31.12.2022	2	\$534,83
ООО	РУСЖРМЕТ	Машиноместо, курс 42,5р.	БН	26.12.2012	31.12.2022	2	\$638,14
ПАО	МТС	постоянные расходы, не индекс, по текущему курсу	D120127803	01.04.2013	краткосрочный вый, с автоматическ ой пролонгацие й	7,1	\$2 532,00
ООО	Фитнес (Бывш. ООО Развигне)	постоянные расходы, индексация 5%	БН	28.11.2014	краткосрочный вый, с автоматическ ой пролонгацие й	685,7	\$7 188,57

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810120000045436
в АБЕ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
Ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

		RWM capital							
ООО	Таргон	постоянные расходы-ОР, отдельно переменные расходы (потребление эа), индексация 10%	БН	24.10.2016	до 2021	233,14	35 350,18	Индексация через 2 года после начала аренды (11.11.2018)	
ООО	Таргон	постоянные расходы, индексация 10%	БН	24.10.2016	до 2021	1	20 265,12		
ООО	Национальный оператор парковок	Машиноместа, постоянные расходы-ОР	БН	26.07.2016	краткосрочный, с автоматический пролонгацией	90	8 474,58		
ООО	Элдей групп	постоянные расходы-ОР	БН	22.01.2016	краткосрочный, с автоматический пролонгацией	6,8	10 000р. в месяц		
ООО	МегаФарм	постоянные расходы-ОР	БН	14.08.2015	краткосрочный, с автоматический пролонгацией	56,76	71 318,87		
Гос. корп	Внешэкономбанк	постоянные расходы-ОР, отдельно оплачиваются переменные расходы (потребление эа)	БН	01.07.2013	30.09.2023	6 605,06	36 949,15	следующая индексация ставки - 01.10.2018	
Гос. корп	Внешэкономбанк	постоянные расходы, комната №27	БН	01.07.2013	30.09.2023	316,6	33 460,20		
Гос. корп	Внешэкономбанк	Машиноместа	БН	01.07.2013	30.09.2023	130	21 090,52		
ПАО	Вымпел-Коммуникации		11175-0913	01.09.2013	краткосрочный, с автоматический	7,1	7 174,73 в месяц		

ОГРН 1057749282810
ИНН 772563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
и/с 301018105000000000976
БИК 044525976

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

RWM		capital					
ООО	Западное Бульварное Кольцо	Партнерская схема сотрудничества. Постоянная Б 525,42р. +% от выручки, отдельно переменные расходы (потребление эз)	БН	22.08.2016	10 лет. до 2025 года	500	7 700+% от выручки
ООО	Гарс Телеком	аренда	БН	01.05.2016	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	14,5	8 474,57р. в месяц
ЗАО	Глобэнсбанк	курс 45р.	БН	01.08.2014	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	1	\$2 360
АО	Альфа-банк	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм эз)	БН	31.05.2017	5 лет	151,70	32 203,39
АО	Альфа-банк	Машинместа	БН	31.05.2017	5 лет	1	19 491,53
ООО	Монпасс	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм эз)	БН	19.07.2017	краткосрочный, с автоматической пролонгацией	6,30	\$1 291,36

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
Ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
и/с 30101810500000000976
БИК 044525976



ООО	Буба Кафе	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм за)	БН	15.05.2017	краткосрочный, с автоматическ ой продолгацие й	35,00	с 1 мая по 30 сентября - 1 4696,93 долларов США за 1 мв.м. в год; в период с 1 октября до 30 апреля - 1 275,59 долларов США за 1 мв.м. в год. Курс постоянный - 38р. За 1 Доллар США.
ООО	Тренд Мирро Раша	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм за)	БН	31.07.2017	5 лет	251,21	32 203,39
ООО	Тренд Мирро Раша	Машиноместа	БН	31.07.2017	5 лет	4	17 796,61
ООО	ДЭЛСХ ГРУП	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм за)	БН	27.10.2017	3 года	164,07	33 896,30
ООО	"Бомбардье Транспортейшн Рейл Сигнал"	постоянная часть+ОР, отдельно перем часть (возм за)	БН	07.12.2017	9 мес. С автоматическ ой продолгацие й	280,67	32 440,67
ООО	"Бомбардье Транспортейшн Рейл Сигнал"	Машиноместа	БН	07.12.2017	9 мес. С автоматическ ой	3	19 491,52

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru



Представит ельство	Фирма "Бомбардье Транспортейшн ГмбХ"	постоянная часть-ОР, отдельно перем часть (возм ээ)	БН	07.12.2017	9 мес. С автоматичес кой пролонгацие й	140,0	32 440,67										
Представит ельство	Фирма "Бомбардье Транспортейшн ГмбХ"	Машиноместа	БН	07.12.2017	9 мес. С автоматичес кой пролонгацие й	2	19 491,53										
ООО	Группа Сибуглемет	постоянная часть-ОР, отдельно перем часть (возм ээ)	БН	17.10.2017	5 лет	158,55	35 000										
ООО	Группа Сибуглемет	Машиноместа	БН	17.10.2017	5 лет	2	21 000										
ФГУ	Аналитический центр Минсельхоза России	постоянная часть включает ОР и перем часть (возм ээ)	БН	22.03.2018	11 мес.	242,41	45 646,95										

Финансовый директор
 ЗАО УК «РВМ Капитал»



/Володарский А.В./

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
 ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
 телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
 e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

ОГРН 1057749282810
 ИНН 7722563196
 КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
 в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
 к/с 301018105000000000976
 БИК 044525976

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внешний вид объекта оценки и прилегающей территории



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 15



Фото 16

Внутренние помещения

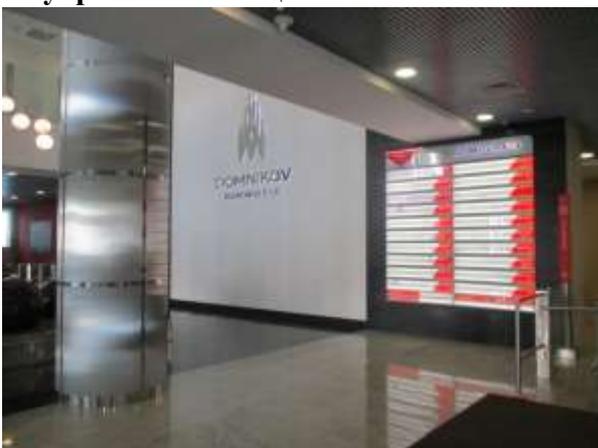


Фото 17



Фото 18

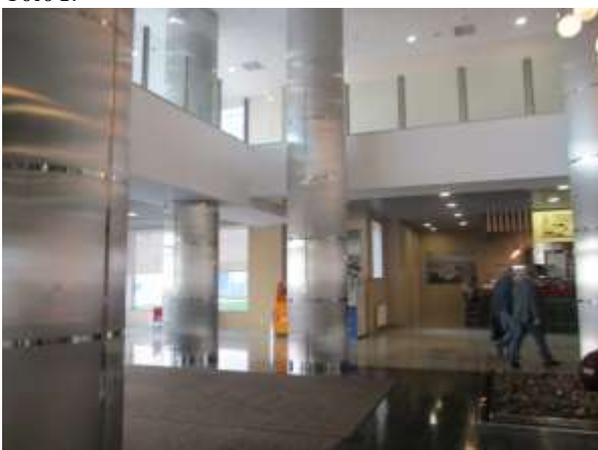


Фото 19

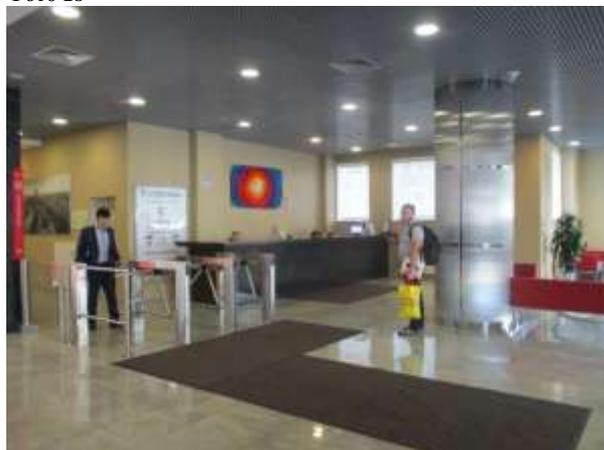


Фото 20

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 21



Фото 22



Фото 23



Фото 24



Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 29



Фото 30



Фото 31



Фото 32



Фото 33



Фото 34



Фото 35



Фото 36

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 37



Фото 38



Фото 39



Фото 40



Фото 41



Фото 42



Фото 43



Фото 44

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 45



Фото 46

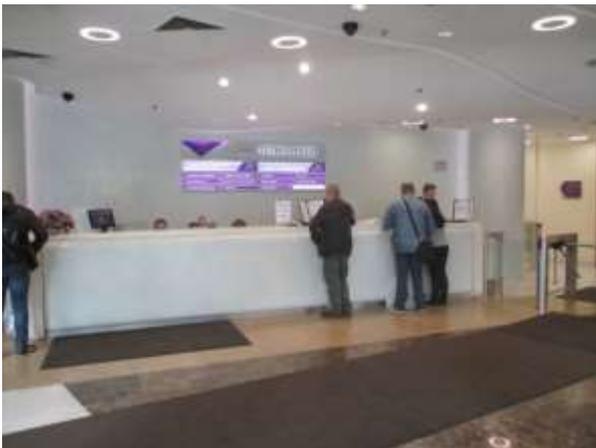


Фото 47



Фото 48



Фото 49



Фото 50



Фото 51



Фото 52

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 53

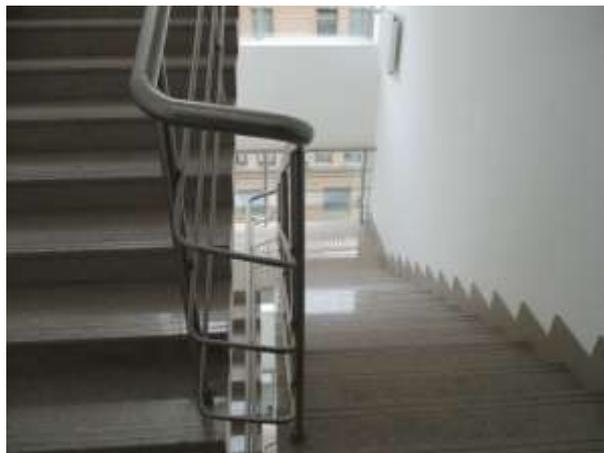


Фото 54

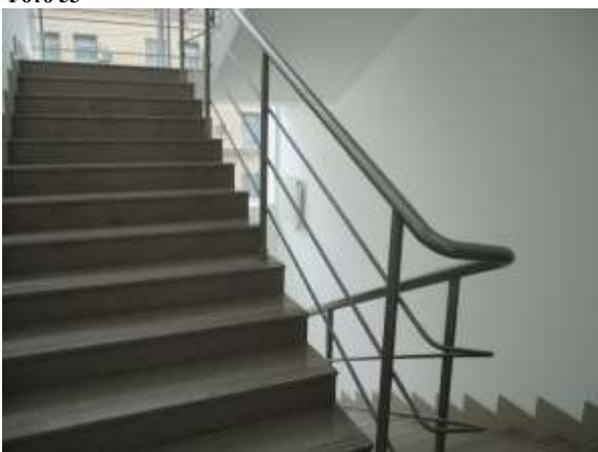


Фото 55

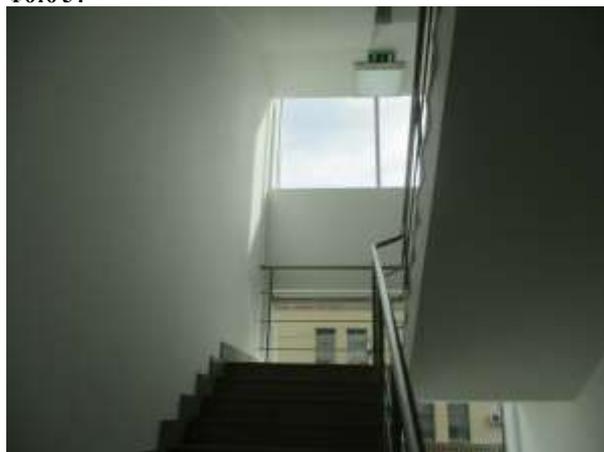


Фото 56

Технические площади и помещения



Фото 57



Фото 58

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 59



Фото 60



Фото 61



Фото 62

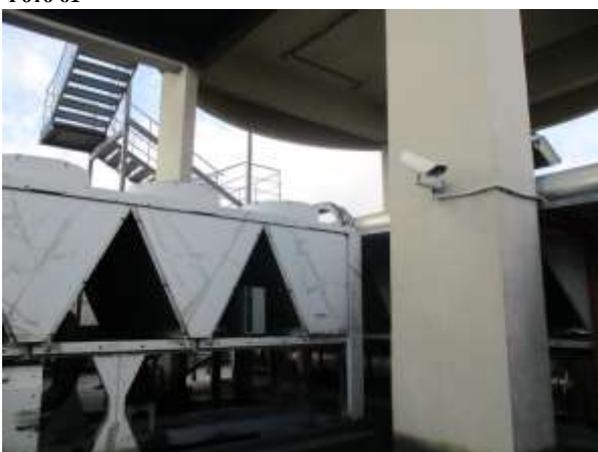


Фото 63



Фото 64



Фото 65



Фото 66

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 67



Фото 68



Фото 69



Фото 70



Фото 71

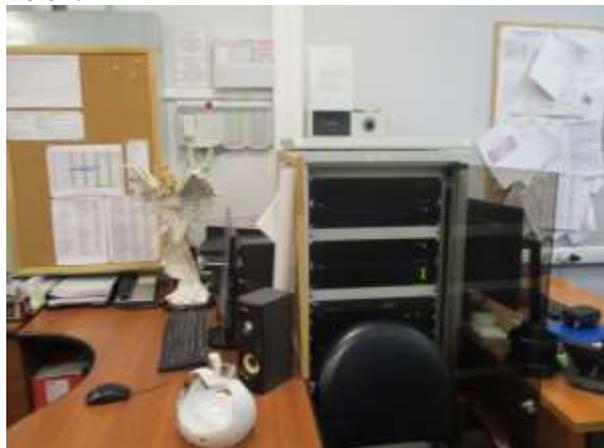


Фото 72



Фото 73

Подземный паркинг



Фото 74

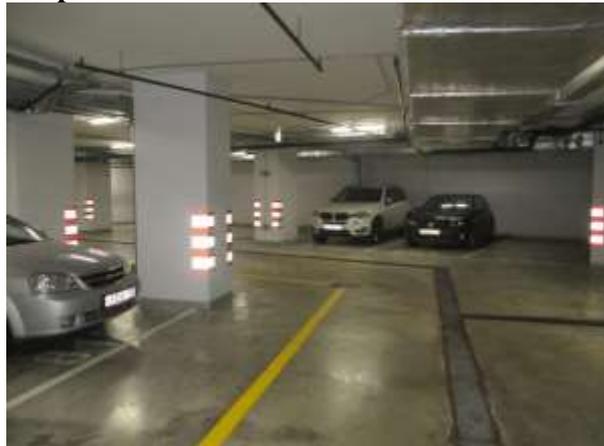


Фото 75



Фото 76



Фото 77



Фото 78



Фото 79

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 80



Фото 81

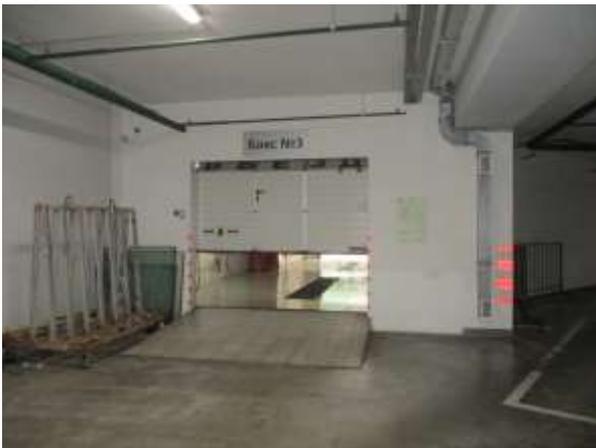


Фото 82



Фото 83



Фото 84



Фото 85

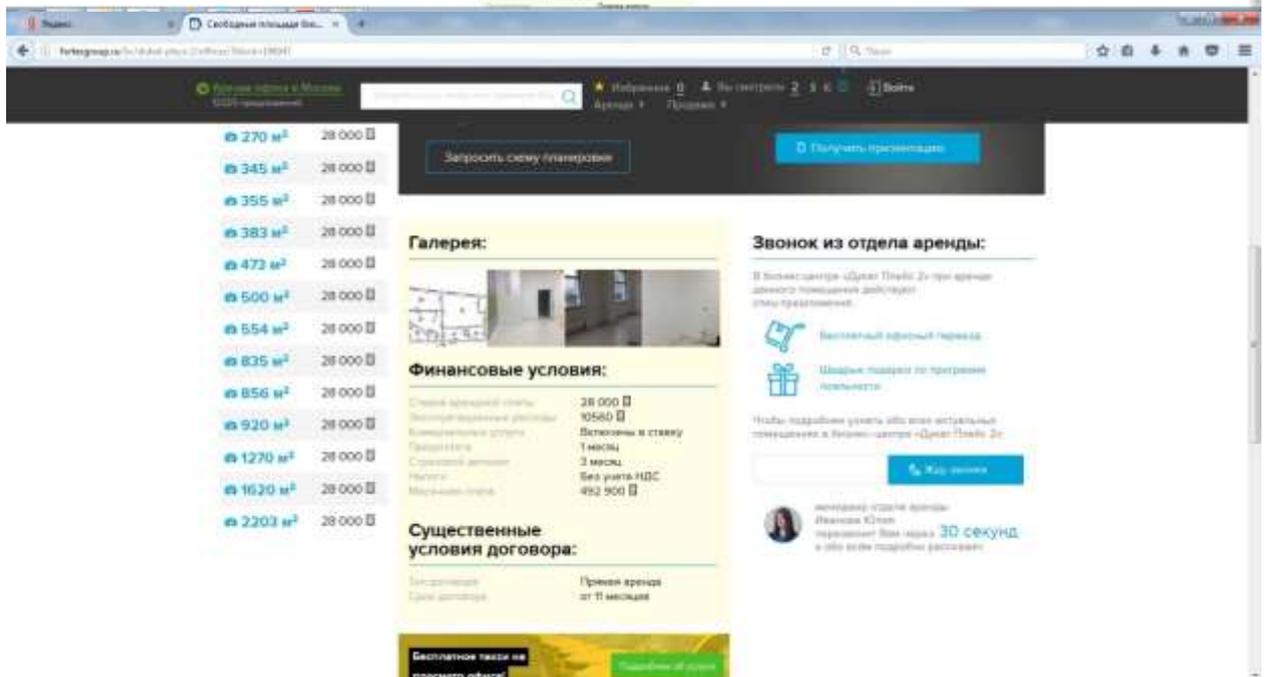
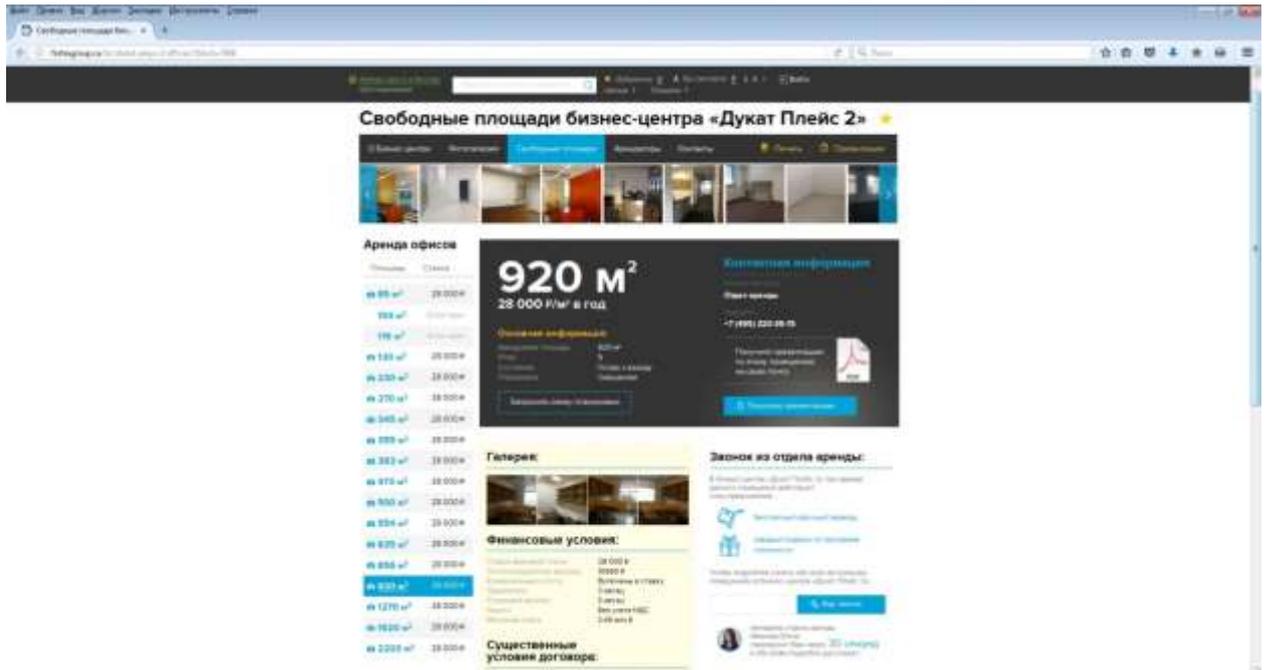
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ

Данные об объектах-аналогах

Офисные помещения

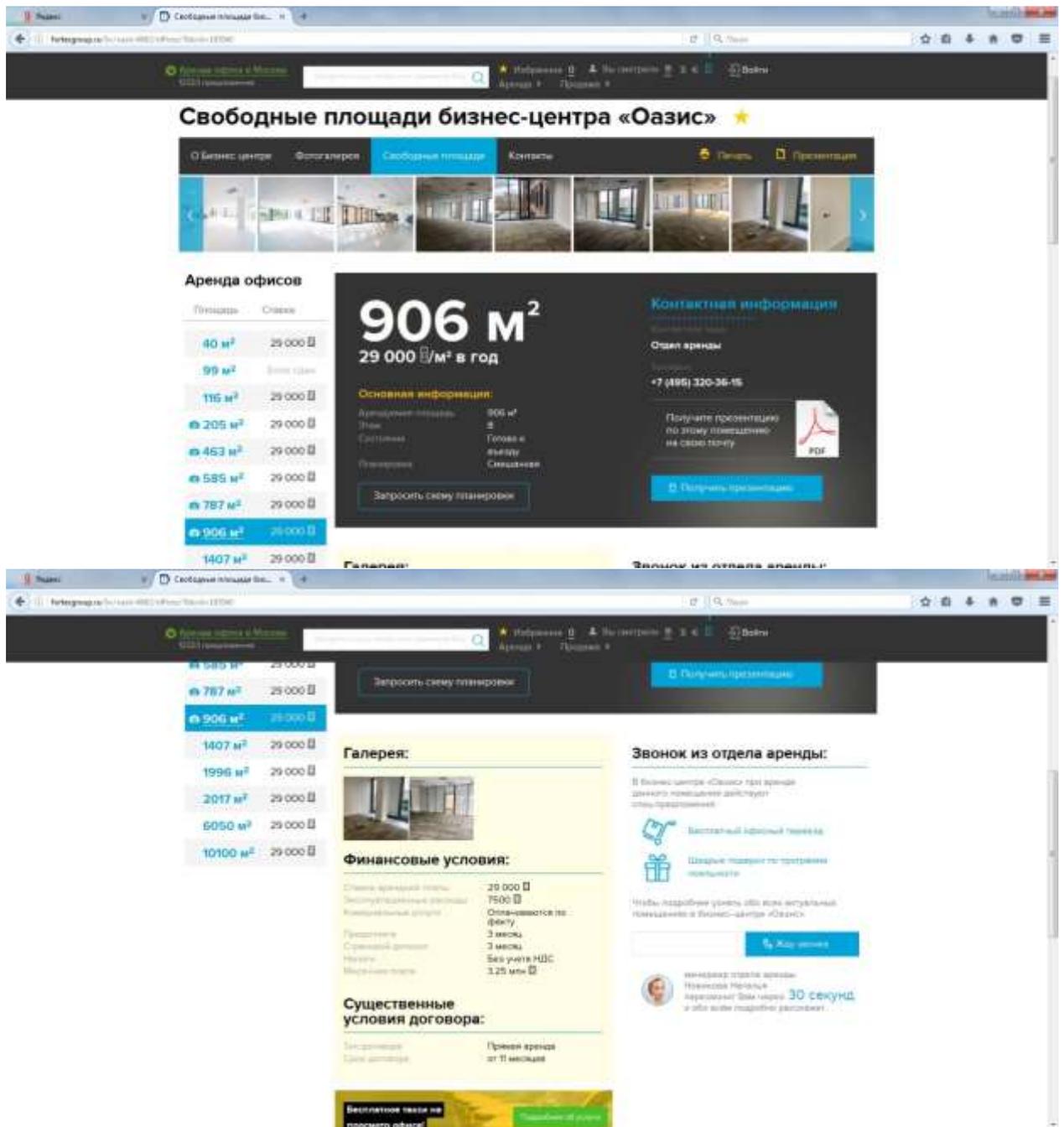
Аналог 1:

<http://fortexgroup.ru/bc/dukat-pleys-2/offices/?block=180106>



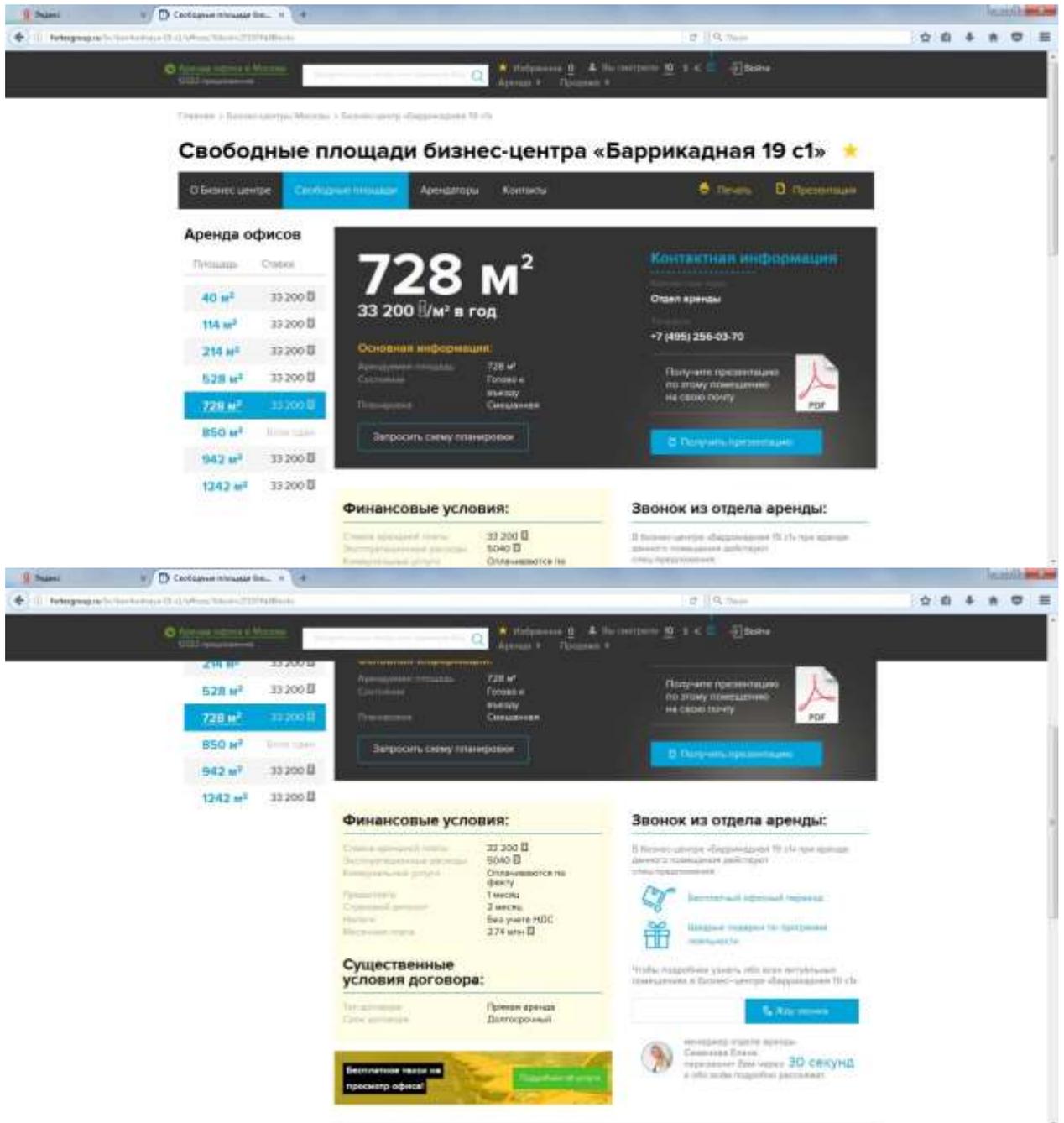
Аналог 2:

http://fortexgroup.ru/bc/oasis-6682/offices/?block=183040



Аналог 3:

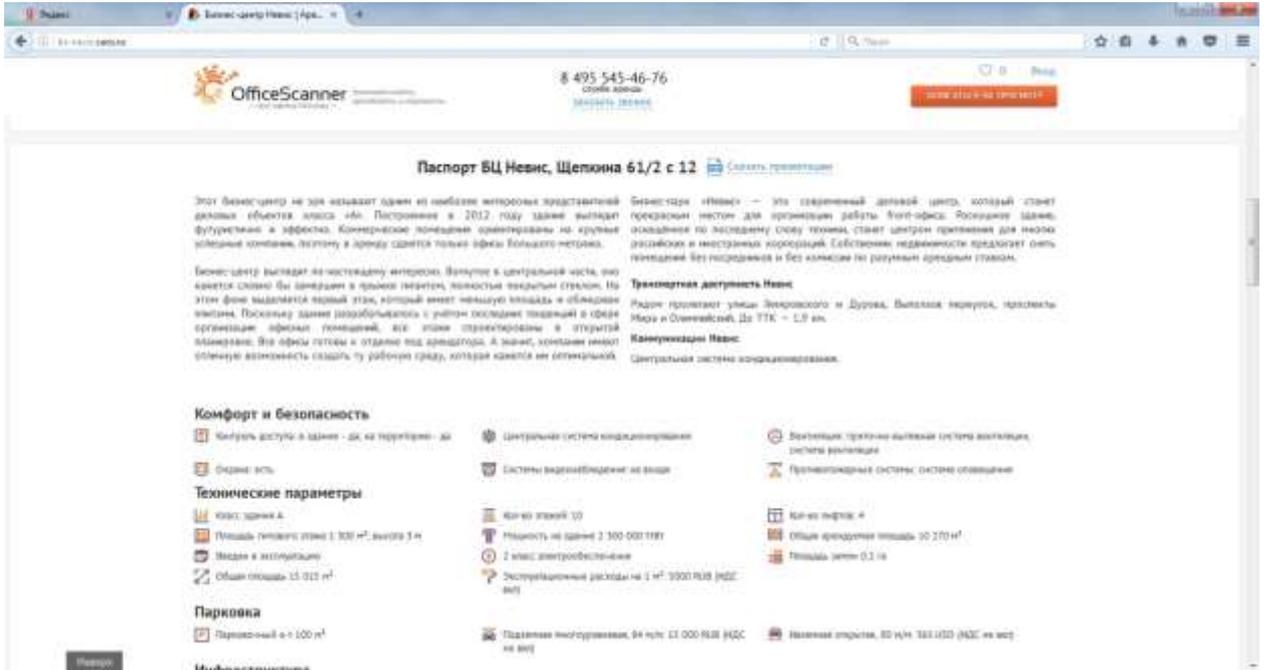
<http://fortexgroup.ru/bc/barrikadnaya-19-s1/offices/?block=27337#allBlocks>



Паркинг

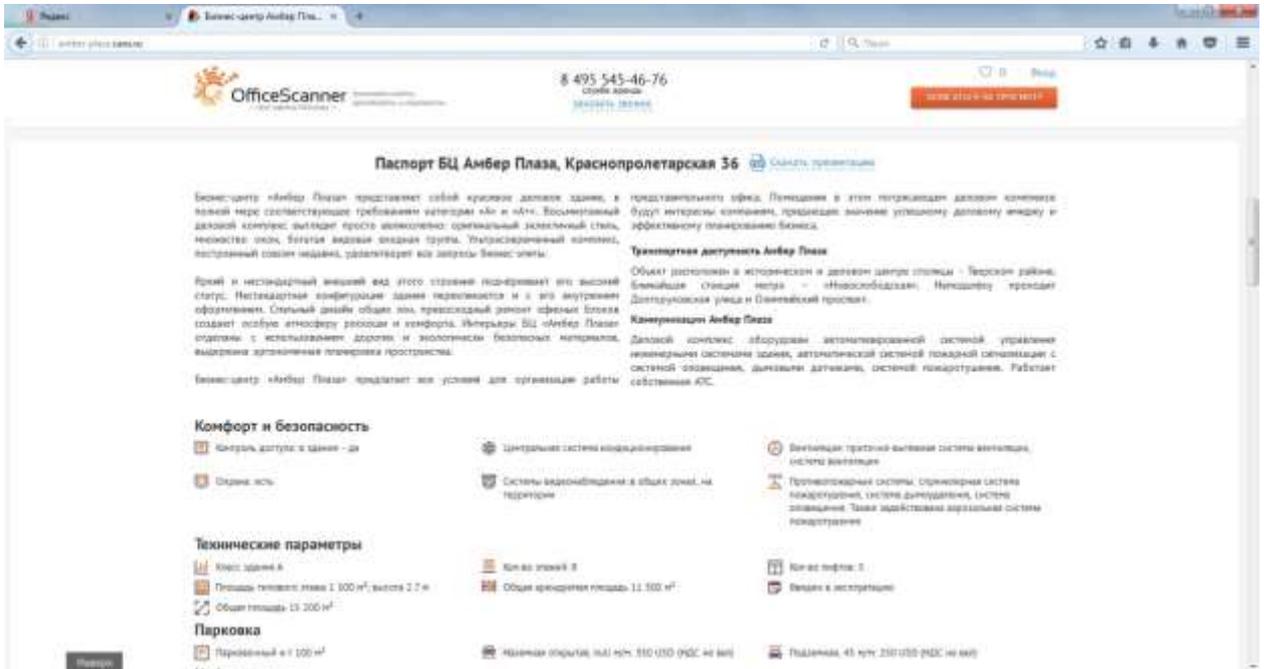
Аналог 1:

<http://bc-nevis.caos.ru/>

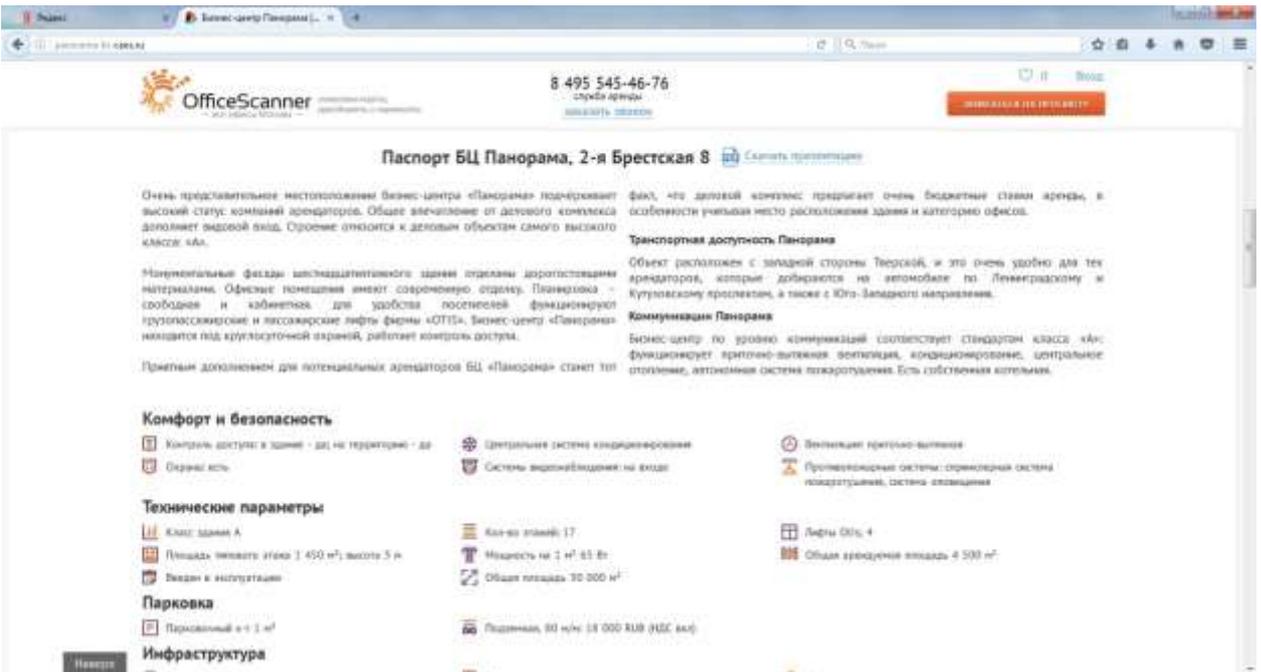


Аналог 2:

<http://amber-plaza.caos.ru/>



Приложение 4. Информация, используемая в отчете

Аналог 3:
<http://panorama-bc.caos.ru/>


Паспорт БЦ Панорама, 2-я Брестская 8 [Скачать презентацию](#)

Очень представительное местоположение бизнес-центра «Панорама» подчеркивает высокий статус компаний арендаторов. Общее включение от делового комплекса дополняет видовой вклад. Кроме того, объект относится к деловым объектам самого высокого класса «А».

Материальные фасады представительного здания отделаны дорогостоящими материалами. Офисные помещения имеют современную отделку. Планировка – свободная и кабинеты для удобства посетителей. Функционируют круглосуточные и пассажирские лифты фирмы «OTIS». Бизнес-центр «Панорама» находится под круглосуточной охраной, работает контроль доступа.

Прямым дополнением для потенциальных арендаторов БЦ «Панорама» станет тот факт, что деловой комплекс предлагает очень бюджетные ставки аренды, в особенности учитывая место расположения здания и категорию офисов.

Транспортная доступность Панорама

Объект расположен с западной стороны Тверской, и это очень удобно для тех арендаторов, которые добираться на автомобиле по Ленинградскому и Кутузовскому проспектам, а также с Юго-Западного направления.

Коммуникация Панорама

Бизнес-центр по уровню коммуникаций соответствует стандарту класса «А»: функционирует вертикально-вытяжная вентиляция, кондиционирование, центральное отопление, автономная система пожаротушения. Есть собственная котельная.

Комфорт и безопасность

- Контроль доступа в здание - дат на территориях - до
- Свободный вход
- Центральная система кондиционирования
- Системы видеонаблюдения на входе
- Вентиляция приточно-вытяжная
- Противопожарные системы: опрационная система пожаротушения, система оповещения

Технические параметры

- Класс здания А
- Площадь выделенного этажа 1 450 м², высота 5 м
- Лифтов в здании 4
- Кол-во этажей 17
- Мощность на 1 м² 61 Вт
- Общая площадь 30 000 м²
- Лифты БЦ: 4
- Общая арендуемая площадь 4 500 м²

Парковка

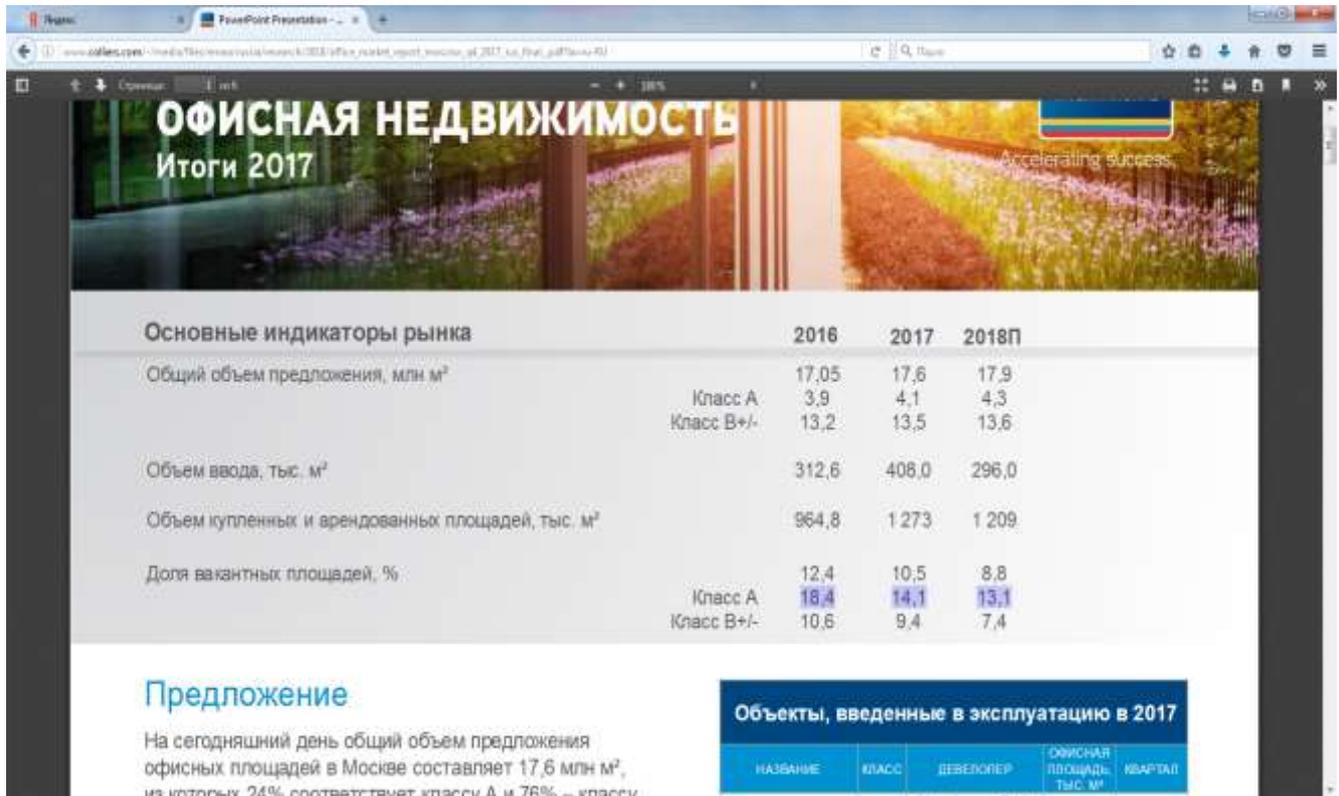
- Парковочный «о+1» м²
- Парковка: 80 м² (8 000 RUB (НСБ вкл))

Инфраструктура

Данные о доле вакантных площадей

<http://www.colliers.com/>

[/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU)



**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Итоги 2017**

Accelerating success.

Основные индикаторы рынка	2016	2017	2018П
Общий объем предложения, млн м ²	17,05	17,6	17,9
Класс А	3,9	4,1	4,3
Класс В+/-	13,2	13,5	13,6
Объем ввода, тыс. м ²	312,6	408,0	296,0
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	964,8	1 273	1 209
Доля вакантных площадей, %	12,4	10,5	8,8
Класс А	18,4	14,1	13,1
Класс В+/-	10,6	9,4	7,4

Предложение
На сегодняшний день общий объем предложения офисных площадей в Москве составляет 17,6 млн м², из которых 24% соответствует классу А и 76% – классу В+/-.

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2017

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	РАЗРАБОТЧИК	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М ²	КВАРТАЛ
----------	-------	-------------	--------------------------------------	---------

<http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>



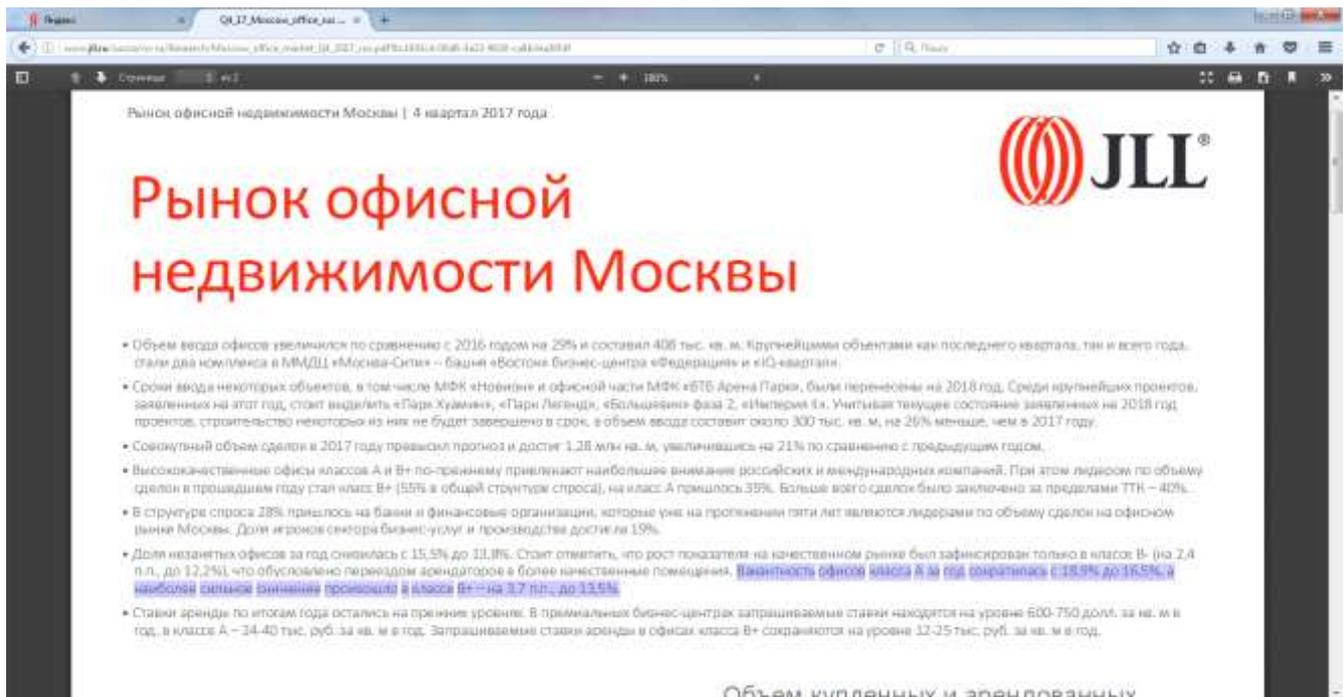
РЕЗУЛЬТАТЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Константин Лосюков
Директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank

«В последнее время на офисном рынке достаточно заметно обозначилась сегментация рынка по уровню ликвидности. В наиболее востребованных районах основные рыночные показатели изменяются гораздо быстрее, а иногда, и просто идут в разрез с средними значениями по всей Москве. Мотивом для этого является...»

Основные показатели. Динамика*	2016	2017
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 855	16 263
в том числе:		
Класс А	3 891	4 149
Класс В	11 864	12 114
Введено в эксплуатацию в 2017 г., тыс. м ²	317	408
в том числе:		
Класс А	70	258
Класс В	247	150
Объем чистого поглощения в 2017 г., тыс. м ²	564	657
в том числе:		
Класс А	308	296
Класс В	256	361
Доля свободных площадей, %	20,7	17,1
Класс А	15,4	11,5
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**		
Класс А	24 280	22 923
Класс В	13 379	14 074

http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_office_market_Q4_2017_rus.pdf?6c1930cd-00d6-4a23-9628-ca8b3ea26fdf



Рынок офисной недвижимости Москвы | 4 квартал 2017 года

Рынок офисной недвижимости Москвы

JLL

- Объем ввода офисов увеличился по сравнению с 2016 годом на 29% и составил 408 тыс. кв. м. Крупнейшими объектами как последнего квартала, так и всего года, стали два комплекса в ИМДЦ «Москва-Сити» – башня «Восток» бизнес-центра «Федерация» и «Q-квартал».
- Сроки ввода в некоторых объектах, в том числе МФК «Новое» и офисной части МФК «ТТБ Арена Парк», были перенесены на 2018 год. Среди крупнейших проектов, запланированных на этот год, стоит выделить «Пари Худини», «Пари Легенди», «Большая»-фаза 2, «Империум Б», Утильная тематиче состояние запланированных на 2018 год проектов, строительство некоторых из них не будет завершено в срок, а объем ввода составит около 300 тыс. кв. м, на 26% меньше, чем в 2017 году.
- Совокупный объем сделок в 2017 году превысил прогноз и достиг 1,28 млн кв. м, увеличившись на 21% по сравнению с предыдущим годом.
- Высококвалифицированные офисы классов А и В+ по-прежнему привлекают наибольшее внимание российских и международных компаний. При этом лидером по объему сделок в прошедшем году стал класс В+ (55% в общей структуре спроса), на класс А пришлось 35%. Больше всего сделок было заключено за пределами ТТН – 40%.
- В структуре спроса 28% пришлось на банки и финансовые организации, которые уже на протяжении пяти лет являются лидерами по объему сделок на офисном рынке Москвы. Доли игроков сектора бизнес-услуг и производства достигли 19%.
- Доля вакантных офисов за год снизилась с 15,5% до 11,8%. Стоит отметить, что рост показателя на качественном рынке был зафиксирован только в классе В- (на 2,4 п.п., до 12,2%), что обусловлено переходом арендаторов в более качественные помещения. **Вакантность офисов класса В за год выросла с 18,9% до 16,5%, а наиболее сильное снижение произошло в классе В+ – на 3,7 п.п., до 13,5%.**
- Ставки аренды по итогам года остались на прежнем уровне. В примыкающих бизнес-центрах запрашиваемые ставки находятся на уровне 600-750 долл. за кв. м в год, в классе А – 34-40 тыс. руб. за кв. м в год. Запрашиваемые ставки аренды в офисах класса В+ сохраняются на уровне 12-15 тыс. руб. за кв. м в год.

Объем купленны и арендованны

<http://cwrussia.ru/>



Офисная недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

В 2018-2020 гг. мы ожидаем снижения вакансий в классе А.
Вакансия в целом по рынку (в классе А, В+ и В-) стабильна.

12,5 %
Доля свободных помещений по состоянию на начало 2018 года

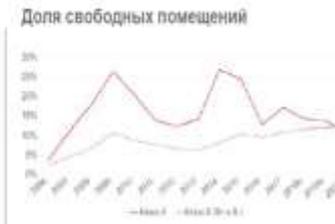
2,1 МЛН КВ. М
Площадь свободных помещений по состоянию на начало 2018 года

Источник: Savills & Wakefield

24 | MARKETBEAT: Q4-2017

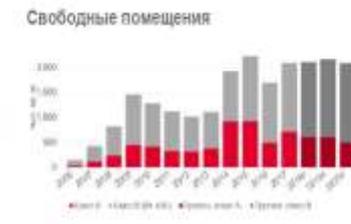
#MARKETBEAT

Доля свободных помещений



— Класс А — Класс В+ и В-

Свободные помещения



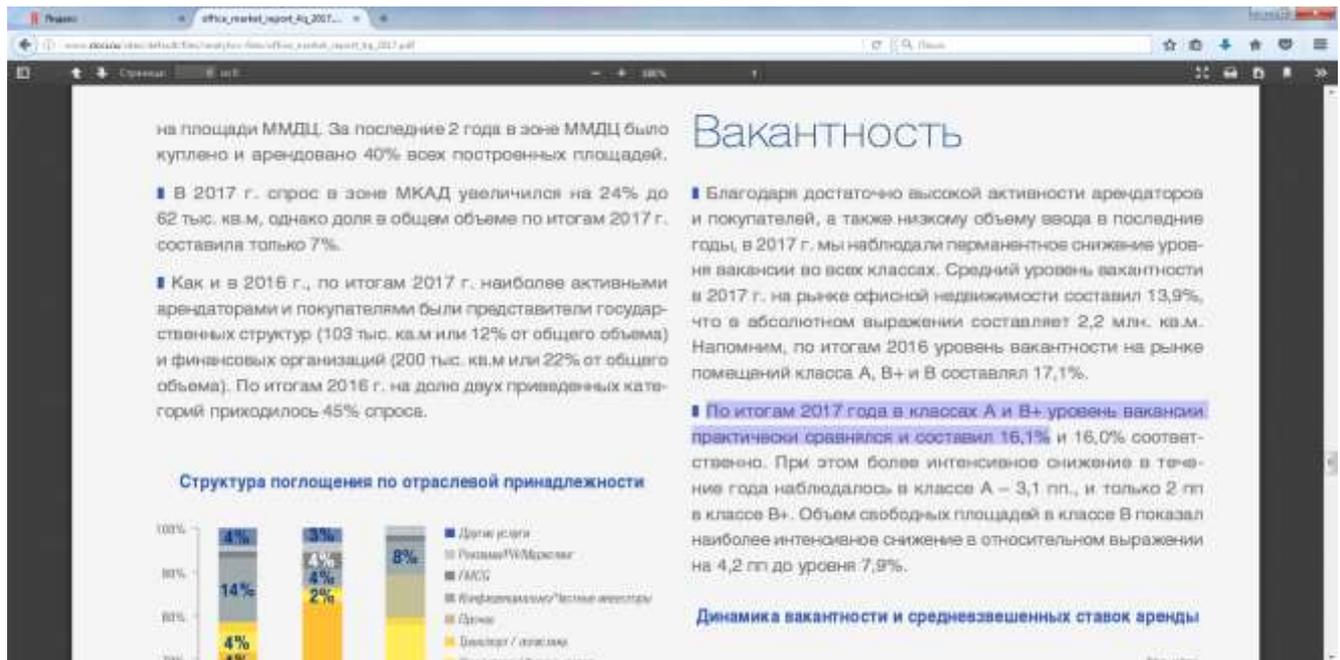
— Класс А — Класс В+ и В- — Прочие классы

Ввиду стабильно низкого нового строительства и рекордно высокого за последние 5 лет объема сделок, вакансия начала снижаться к концу года и будет оставаться на уровне 12,5% в 2018 году.

По итогам 2017 года на фоне отрицательного годового поглощения и высокой доли нового строительства в классе А, количество свободных помещений превысило показатель 2016 года.

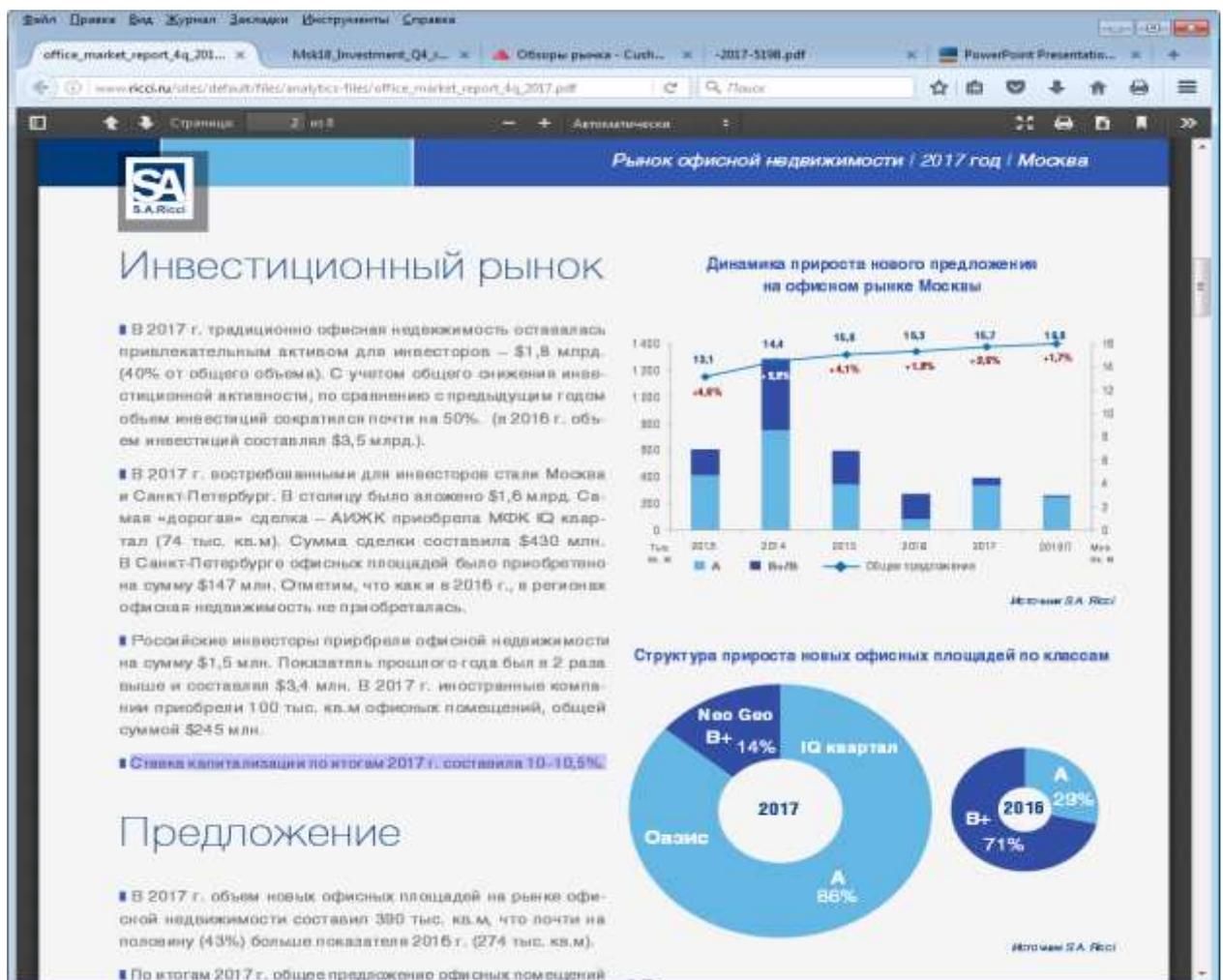
Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем меньше уровень вакансий.

http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf

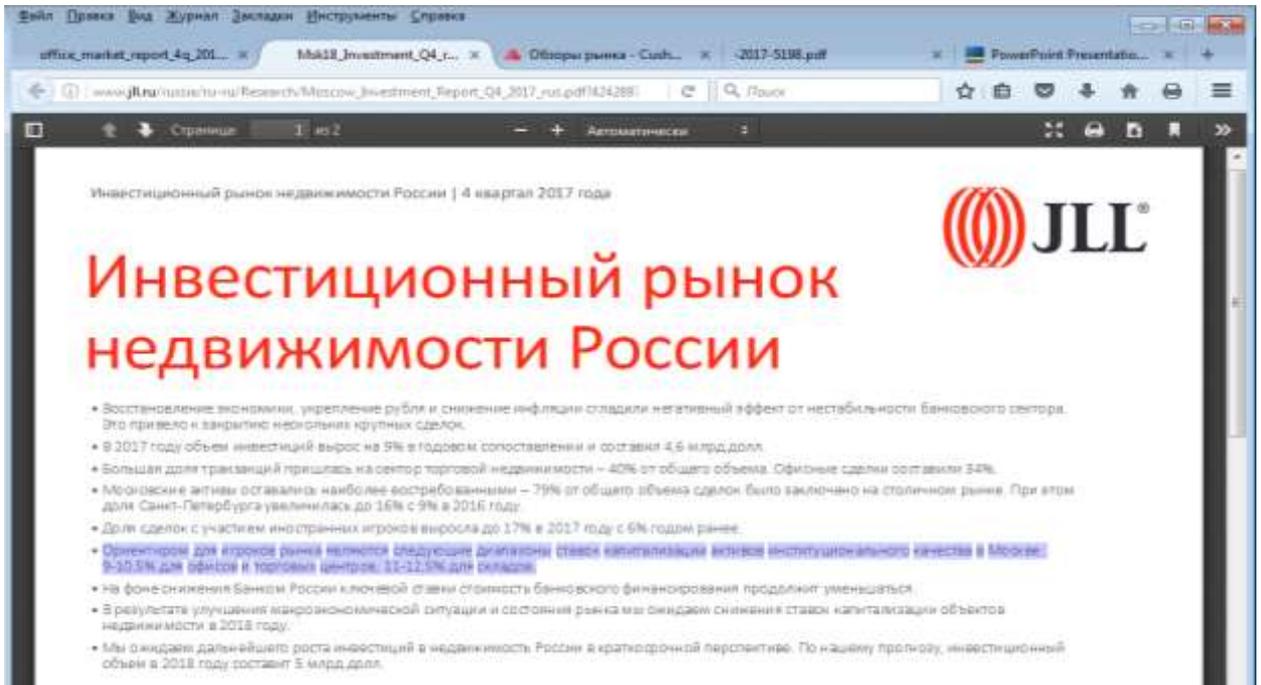


Данные о ставках капитализации

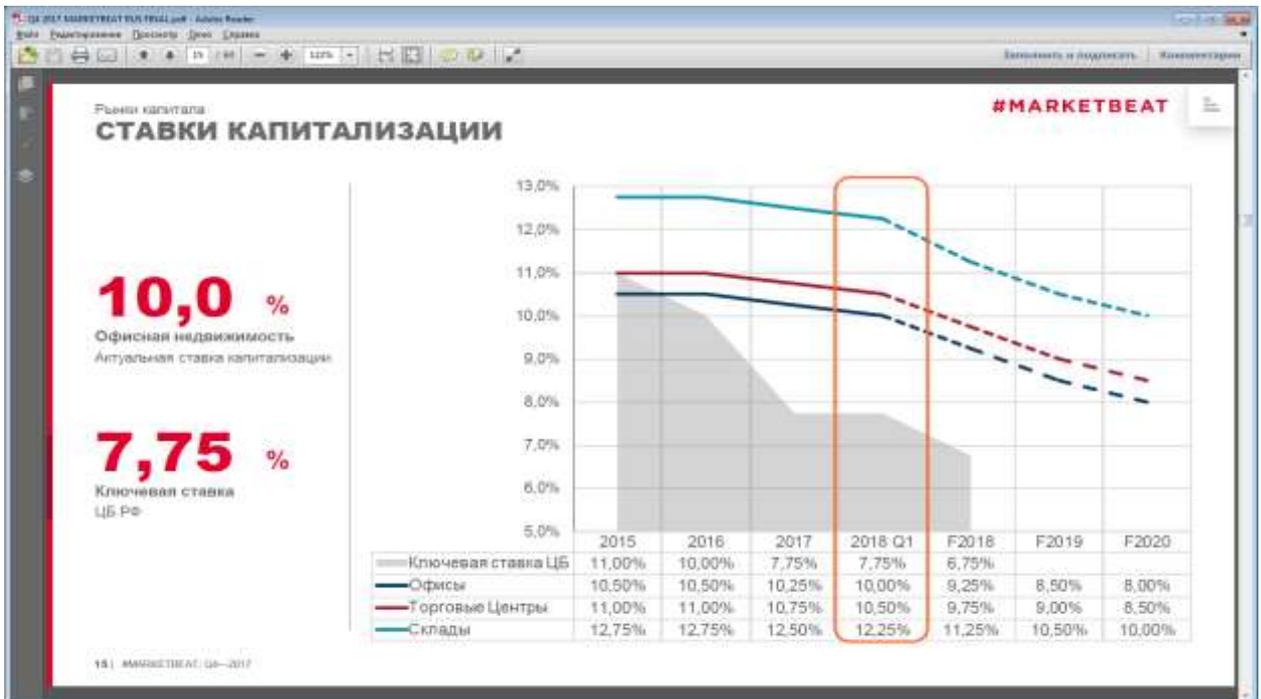
http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/office_market_report_4q_2017.pdf



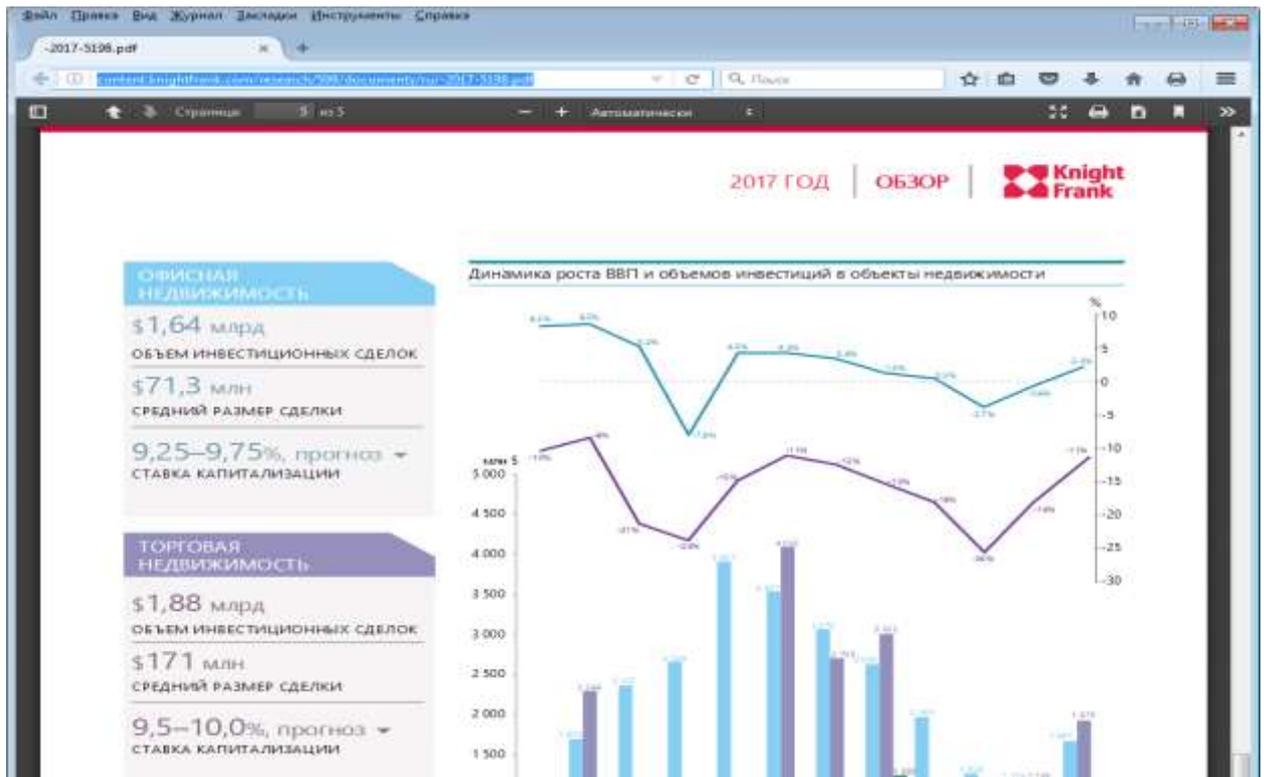
http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Investment_Report_Q4_2017_rus.pdf?4242897f-c1f0-4249-81b3-1022e2de5a32



<http://cwrussia.ru/analytcs/reviews/>,
<http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Q4+2017+MARKETBEAT+RUS+FINAL/2f64868f-377a-49e5-8037-52354db8ee57/>



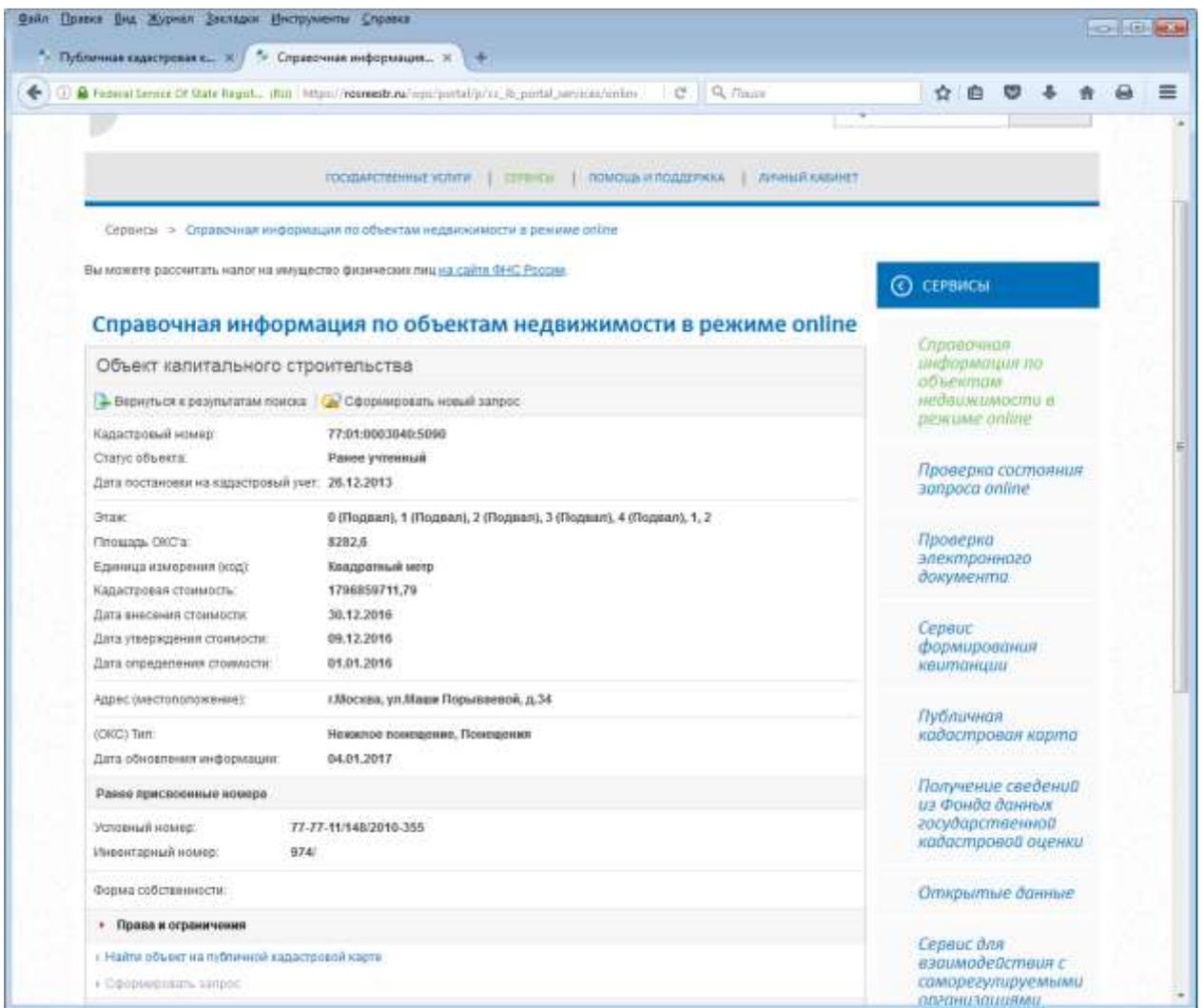
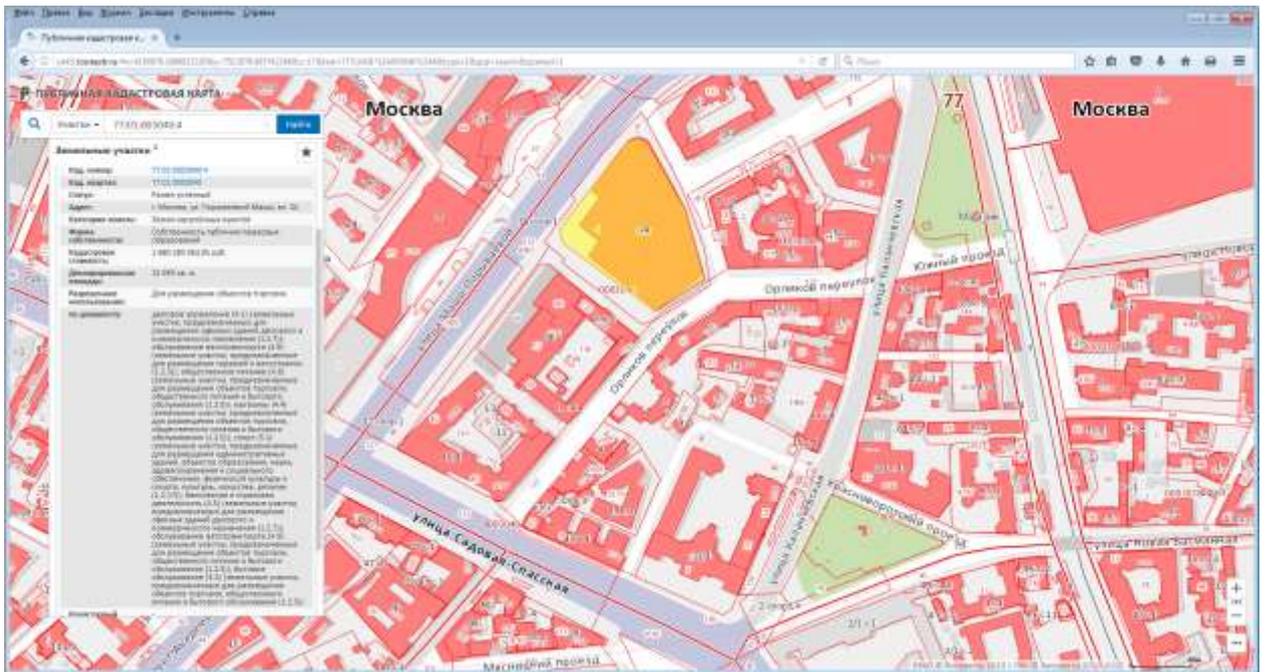
<http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf>



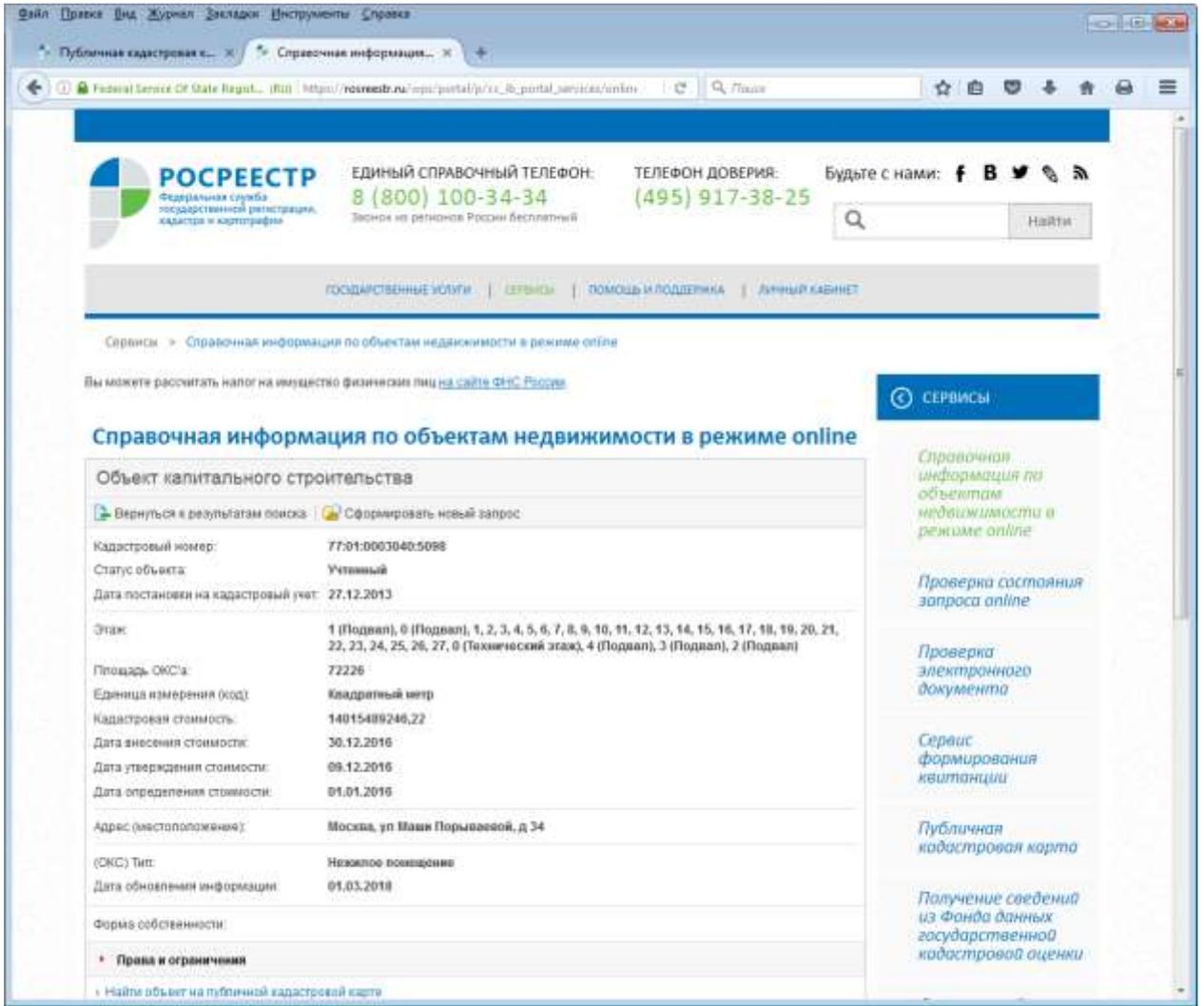
http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_market_overview_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU



Приложение 4. Информация, используемая в отчете



Приложение 4. Информация, используемая в отчете



Публичная кадастровая е... | Справочная информация...

Federal Service Of State Regist... | https://rosreestr.ru/portal/px_ib_portal_services/en/ru

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИННЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [v](#) [w](#)

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

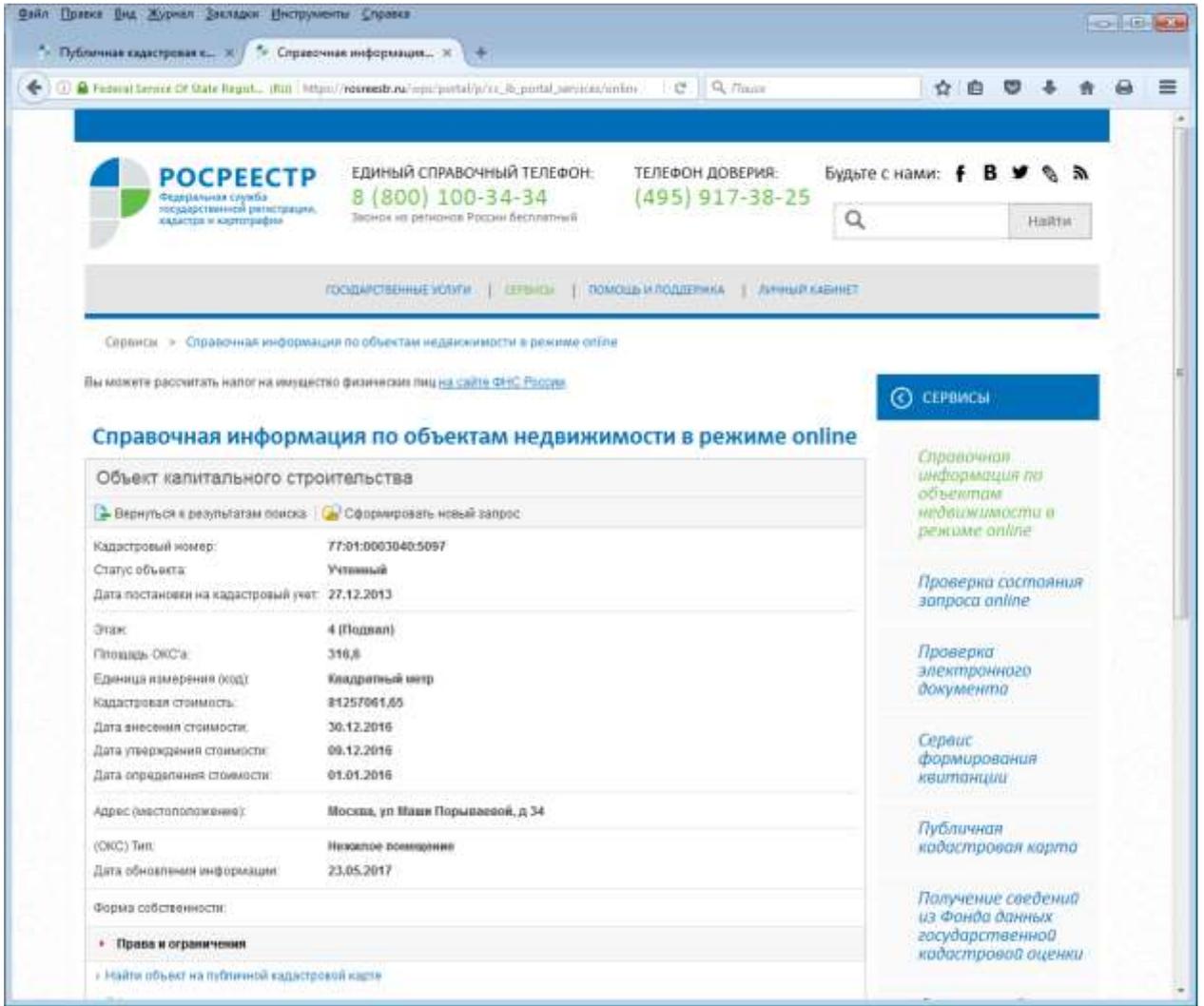
[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:01:0063040:5088
Статус объекта:	Учтеный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.12.2013
Этаж:	1 (Подвал), 0 (Подвал), 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 0 (Технический этаж), 4 (Подвал), 3 (Подвал), 2 (Подвал)
Площадь, ОКС'а:	72226
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	14015489246,22
Дата внесения стоимости:	30.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Шахи Порываевой, д 34
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	01.03.2018
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Найти объект на публичной кадастровой карте	

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состава запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Приложение 4. Информация, используемая в отчете



Публичная кадастровая карта | Справочная информация

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИННЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [v](#) [w](#)

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

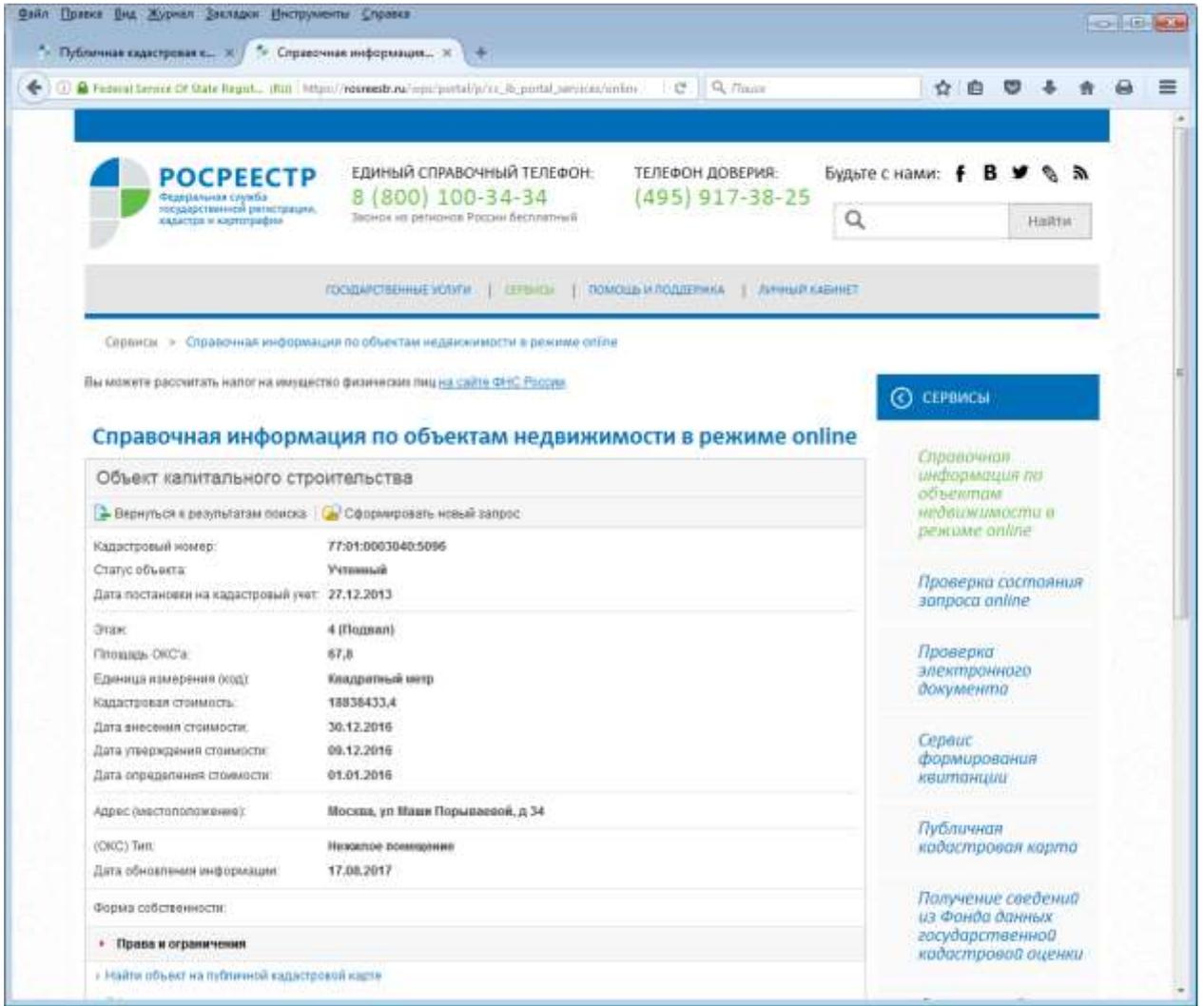
[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:01:0063040:5097
Статус объекта:	Учтеный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.12.2013
Этаж:	4 (Подвал)
Площадь ОКС'а:	316,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	81257061,65
Дата внесения стоимости:	30.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Шава Парышева, д 34
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	23.05.2017
Форма собственности:	
<ul style="list-style-type: none"> • Права и ограничения 	
<ul style="list-style-type: none"> • Найти объект на публичной кадастровой карте 	

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состава запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Приложение 4. Информация, используемая в отчете



Справка

Публичная кадастровая карта | Справочная информация

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИННЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [v](#) [w](#)

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:01:0063040:5096
Статус объекта:	Учтеный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.12.2013
Этаж:	4 (Подвал)
Площадь ОКС'а:	67,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	18836433,4
Дата внесения стоимости:	30.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Маша Порываевой, д 34
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	17.08.2017
Форма собственности:	
<ul style="list-style-type: none"> • Права и ограничения 	
<ul style="list-style-type: none"> • Найти объект на публичной кадастровой карте 	

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состава запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Приложение 4. Информация, используемая в отчете

