

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-267-01-0819

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

Нежилые здания и право аренды на земельные участки

по адресу:

г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2

по состоянию на 21 августа 2019 года.

(дата составления отчета: 21 августа 2019 года)

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Альфа-Капитал» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Азимут»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»

Заместителю Генерального директора,
Директору Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Г-ну Антипову Н.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Николай Николаевич,

На основании Договора №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задания на оценку №1 от 31.07.2019 г. заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» и ООО «Сюрвей.ру», специалисты произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2 общей площадью 6 976,8 кв. м.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 21 августа 2019 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 21 августа 2019 года без НДС округленно составляет:

1 144 080 000,00 (Один миллиард сто сорок четыре миллиона восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	504 540 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	392 890 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	246 650 000,00
	Итого:			1 144 080 000,00

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (АРМО), «Международными стандартами оценки» (The International Assets Value's Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Все расчеты и заключения выполнены в

соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»



Ан. А. Миронов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	7
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	9
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	15
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	16
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	16
2.5	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	16
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	18
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	18
3.2	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	21
3.3	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	21
3.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	21
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	23
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: 23	
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: 23	
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	23
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	25
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	25
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	26
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
5.4.1	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6с2 (кадастровый номер 77:01:0004011:1030).....	28
5.4.2	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8 (кадастровый номер 77:01:0004011:1036).....	40
5.4.3	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10 (кадастровый номер 77:01:0004011:6242).....	55
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
5.5.1	Местоположение на карте г. Москвы.....	66
5.5.2	Локальное местоположение Объекта	67
5.5.3	Данные кадастрового учета:.....	69
5.6	ДАННЫЕ ВЫПИСОК ИЗ ЕГРН, УВЕДОМЛЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕГРН	76
5.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	83
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	87

6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	87
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	96
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	97
6.3.1	Основные индикаторы рынка	97
6.3.2	Предложение.....	97
6.3.3	Спрос.....	98
6.3.4	Коммерческие условия.....	101
6.3.5	Рынок продаж офисных помещений	101
6.3.6	Прогноз.....	102
6.3.7	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	104
6.3.8	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	104
6.3.9	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	105
6.3.10	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	108
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	109
8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	113
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	113
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	116
8.2.1	Сравнительный подход	116
8.2.2	Доходный подход	118
8.2.3	Затратный подход	121
8.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	122
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	124
9.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	125
9.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	127
9.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м ² ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	131
9.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м ² ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	135
9.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м ² ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	139
9.6	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.	143
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	144
10.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ.....	145
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	147
10.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м ² ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	151

10.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	155
10.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	159
10.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	163
10.7	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК	163
10.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	163
10.9	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	164
10.10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	170
10.11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	171
10.12	РАСЧЕТ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ.....	172
10.13	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ 174	
10.13.1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030.....	174
10.13.2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242.....	175
10.13.3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036.....	176
10.14	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.	178
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	179
11.1	АНАЛИЗ И ПРИЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	179
11.2	РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	180
11.3	ПОЭЛЕМЕНТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	182
12	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	183
12.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ.....	184
13	ПРИЛОЖЕНИЯ	185

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2 общей площадью 6 976,8 кв. м.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г.
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001 г.
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №99/2019/259251617 от 26.04.2019 г., Уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 08.08.2019 № 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 - дата регистрации в ЕГРН обременения в виде доверительного управления в пользу «Управляющая компания «Альфа-Капитал» – 14.08.2019

4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Выписка из ЕГРН №99/2018/227285769 от 06.12.2018 г., Уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 08.08.2019 № 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 - дата регистрации в ЕГРН обременения в виде доверительного управления в пользу «Управляющая компания «Альфа-Капитал» – 14.08.2019
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №99/2019/248321118 от 01.03.2019 г., Уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 08.08.2019 № 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 - дата регистрации в ЕГРН обременения в виде доверительного управления в пользу «Управляющая компания «Альфа-Капитал» – 14.08.2019

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задание на оценку №1 от 31.07.2019 г.

1.3 Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, МСФО (IFRS) 13 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., 25.09.2014 г., 28.12.2015 г., №№297, 298, 299, 611, 217Н (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Не применялся	0,00	651 154 250,24	0,60	284 611 840,50	0,40	504 537 286,34	504 540 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Не применялся	0,00	506 751 800,94	0,60	222 092 563,88	0,40	392 888 106,12	392 890 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Не применялся	0,00	317 752 034,59	0,60	139 995 499,23	0,40	246 649 420,45	246 650 000,00
	Итого:					1 475 658 085,77		646 699 903,61		1 144 074 812,91	1 144 080 000,00

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 21 августа 2019 года без НДС составляет: **1 144 080 000,00 (Один миллиард сто сорок четыре миллиона восемьдесят тысяч рублей 00 копеек).**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	504 540 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	392 890 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	246 650 000,00
	Итого:			1 144 080 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	21 августа 2019 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задание на оценку №1 от 31.07.2019 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые здания и право аренды на земельные участки
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Заданием на оценку №1 от 31.07.2019 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Азимут».
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут», Адрес места нахождения 123001, г.Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, ИНН 7728142469, КПП 770301001, ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002, Расчетный счет 40701810301850000324, БИК 044525593, к/сч 30101810200000000593.
Собственник имущества:	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	21 августа 2019 года.
Срок проведения оценки:	С 31 июля 2019 года по 21 августа 2019 года.
Порядковый номер отчета:	500-267-01-0819
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Телефон:	(+7 495) 509-22-72.
Факс:	(+7 495) 505-39-45.
ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в Ф-л Московский N2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва.

**Данные о страховании
ответственности:**

Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.

2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г.
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001 г.
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №99/2019/259251617 от 26.04.2019 г., Уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 08.08.2019 № 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 - дата регистрации в ЕГРН обременения в виде доверительного управления в пользу «Управляющая компания «Альфа-Капитал» – 14.08.2019
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Выписка из ЕГРН №99/2018/227285769 от 06.12.2018 г., Уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 08.08.2019 № 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 - дата регистрации в ЕГРН обременения в виде доверительного управления в пользу «Управляющая компания «Альфа-Капитал» –

				14.08.2019
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №99/2019/248321118 от 01.03.2019 г., Уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 08.08.2019 № 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 - дата регистрации в ЕГРН обременения в виде доверительного управления в пользу «Управляющая компания «Альфа-Капитал» – 14.08.2019

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Александр Андреевич</p>	<p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1.</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет).</p> <p>Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222</p> <p>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г.

	<ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 12 апреля 2018 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» • ИНН 7701503076 • Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. • Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).
--	---

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.5 Консолидация активов

Согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не

противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

¹ РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (справедливую стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.

- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик не провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- В соответствии с Заданием на оценку: Информация о земельном участке на котором расположен объект оценки: нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2, общей площадью 1 433,20 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:01:0004011:1030 отсутствует. Вводится допущение: стоимость земельного участка входит в стоимость Нежилого здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строение 2, общей площадью 1 433,20 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:01:0004011:1030.
- В соответствии с Заданием на оценку: Выделение стоимости прав аренды земельных участков не требуется.

- В соответствии с Заданием на оценку: На дату определения стоимости оцениваемого имущества, правообладатель объектов оценки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
- В соответствии с Заданием на оценку: На 12 августа 2019 года в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество не внесены данные о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» действует в качестве доверительного управляющего в отношении Объекта оценки.
- В соответствии с Уведомлением о внесении записи в ЕГРН от 08 августа 2019 года №77/009/281/2019-3738, 3739, 3740, записи о доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» 77:01:0004011:1030-77/011/2019-5, 77:01:0004011:1036-77/011/2019-2, 77:01:0004011:6242- 77/011/2019-4 были внесены 14.08.2019 г.
- В соответствии с Заданием на оценку: Данные о составе площадей нежилых зданий не предоставляются.

3.2 Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

3.3 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Александр Андреевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Миронов Александр Андреевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Миронов Александр Андреевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

 /Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

 /Миронов Ал.А./


4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

4.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila>).

4.3 Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 21 августа 2019 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН №99/2019/259251617 от 26.04.2019 г.	9
2	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН №99/2018/227285769 от 06.12.2018 г.	10
3	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН №99/2019/248321118 от 01.03.2019 г.	16
4	Договор аренды земельного участка и дополнительные соглашения	№ М-01-018241 от 26 апреля 2001 г.	24
5	Договор аренды земельного участка и дополнительные соглашения	№ М-01-012865 от 30 октября 1998 г.	9
6	Письмо уведомление ДГИ Москвы о передаче прав и обязанностей между УК	№674/19 от 16 июля 2019 г.	2
7	Письмо ответ на запрос о порядке оформления передачи прав ДУ ДГИ Москвы	№ДГИ-1-58777/19-1 от 14 августа 2019 г.	2
8	Уведомление о внесении записи в ЕГРН_2-я Тверская-Ямская, д.6 стр.2, 8, 10	№77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 от 08 августа 2019 г.	1

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

5.2 Оцениваемые права

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.²

Согласно Выпискам из ЕГРН субъектом права объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

5.3 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Заказчик предоставил копии Свидетельств о собственности, в соответствии с которыми на объекты оценки имеются обременения в виде доверительного управления.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атриум», то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей

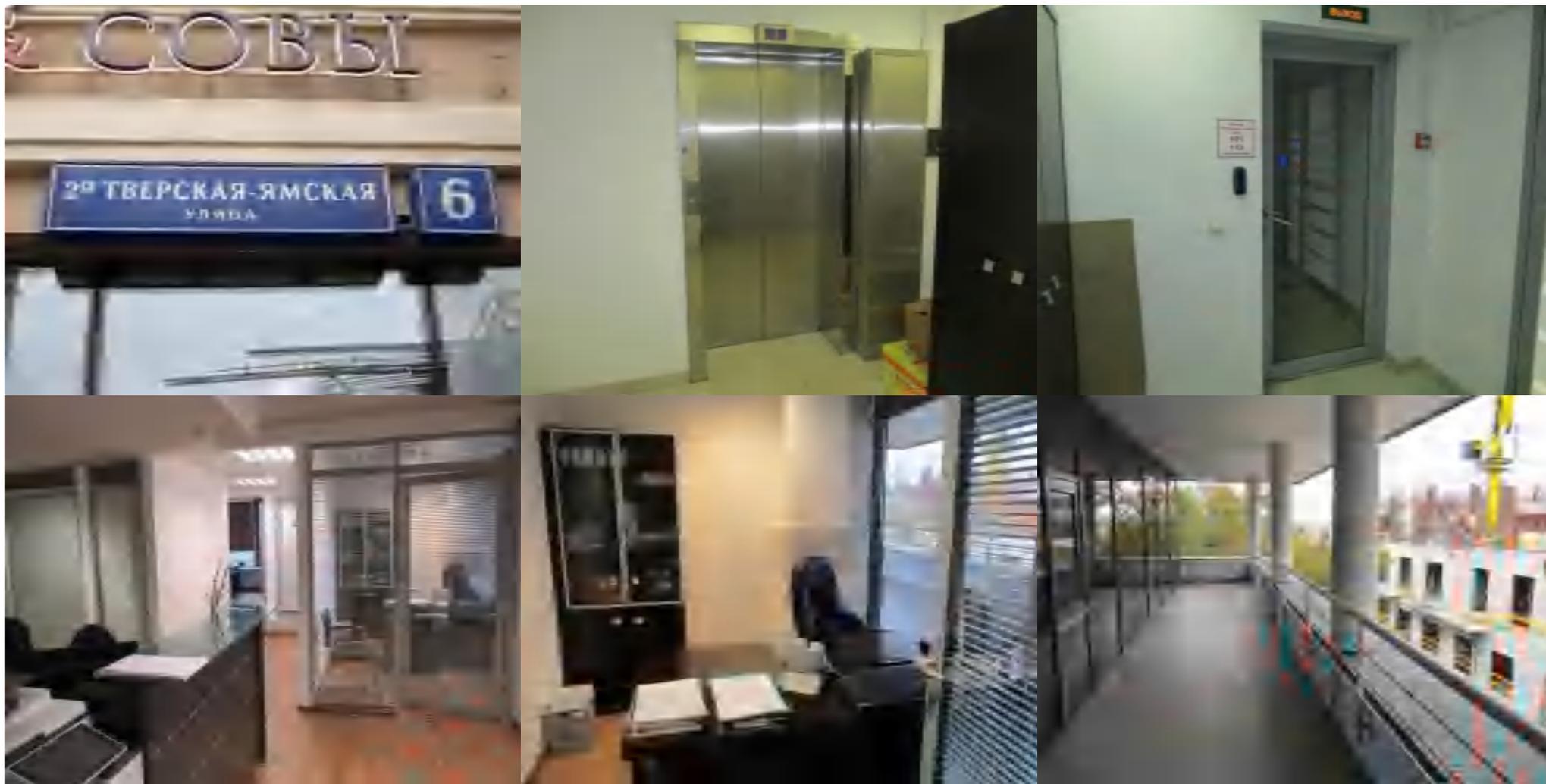
долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

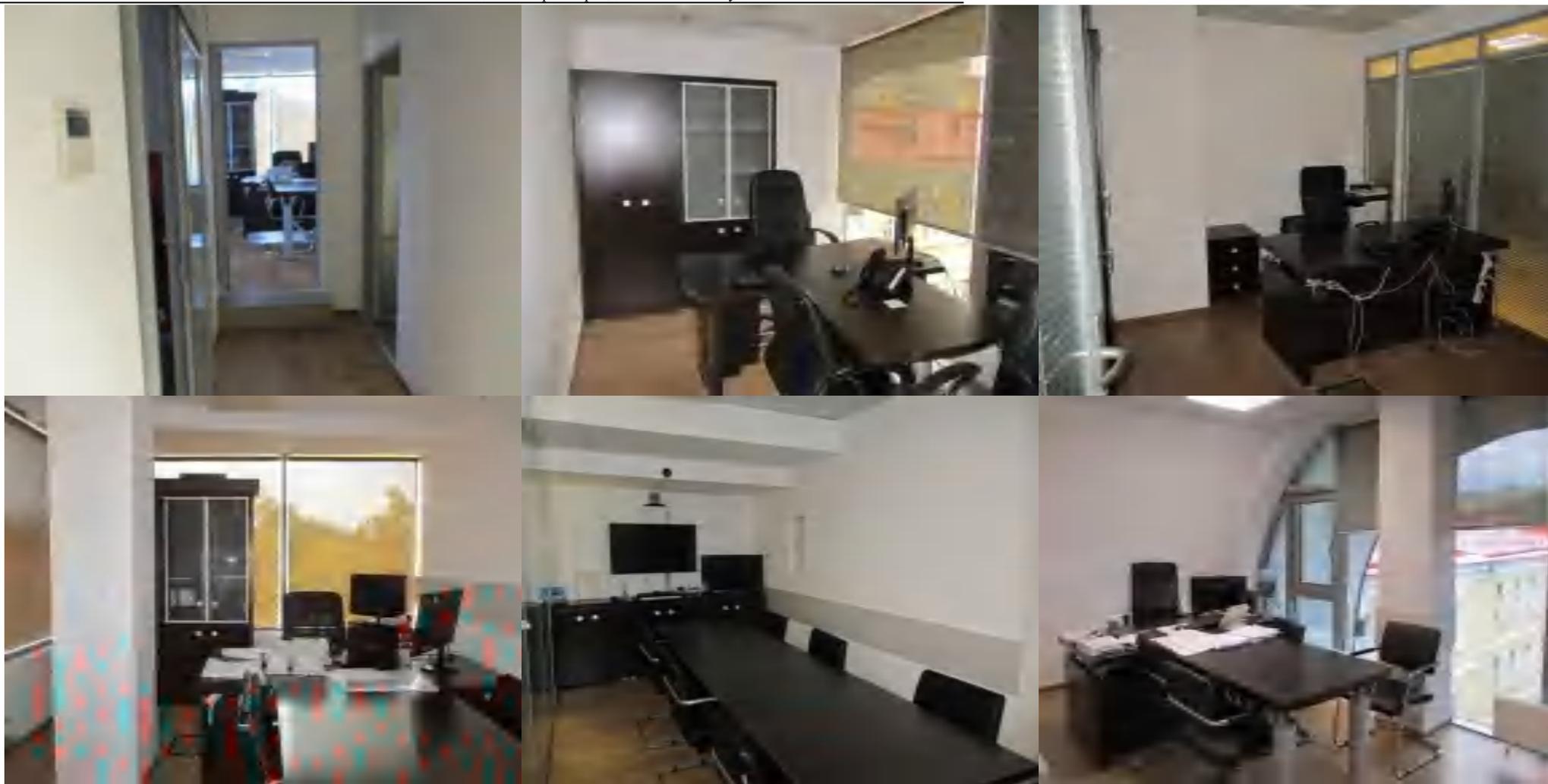
Вывод: Объект оценки находится на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут», имеет ограничение (обременение) – доверительное управление. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

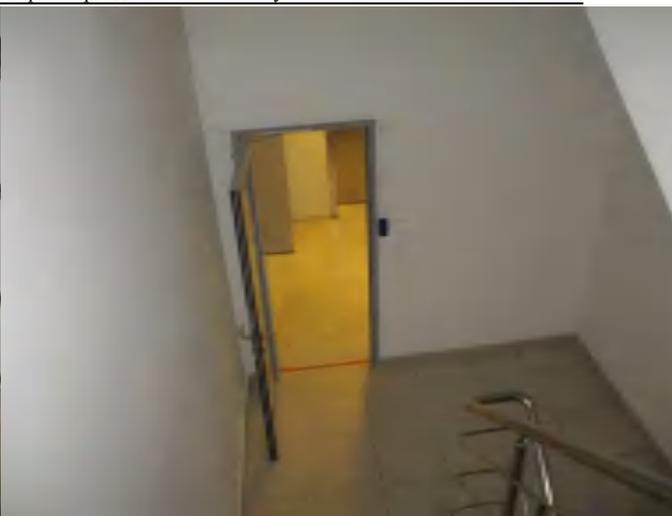
5.4 Фотографии объекта оценки.

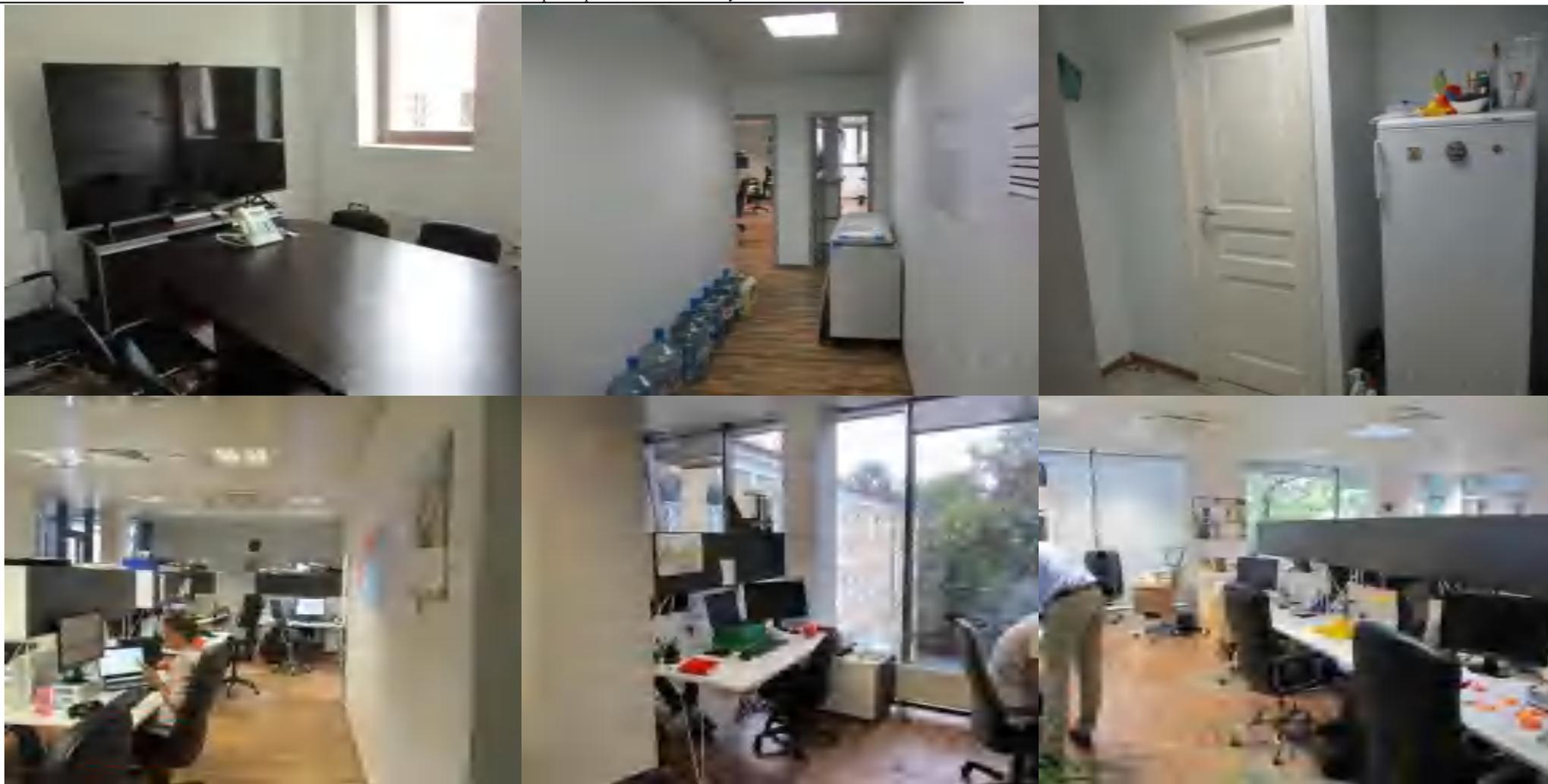
5.4.1 г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6с2 (кадастровый номер 77:01:0004011:1030)





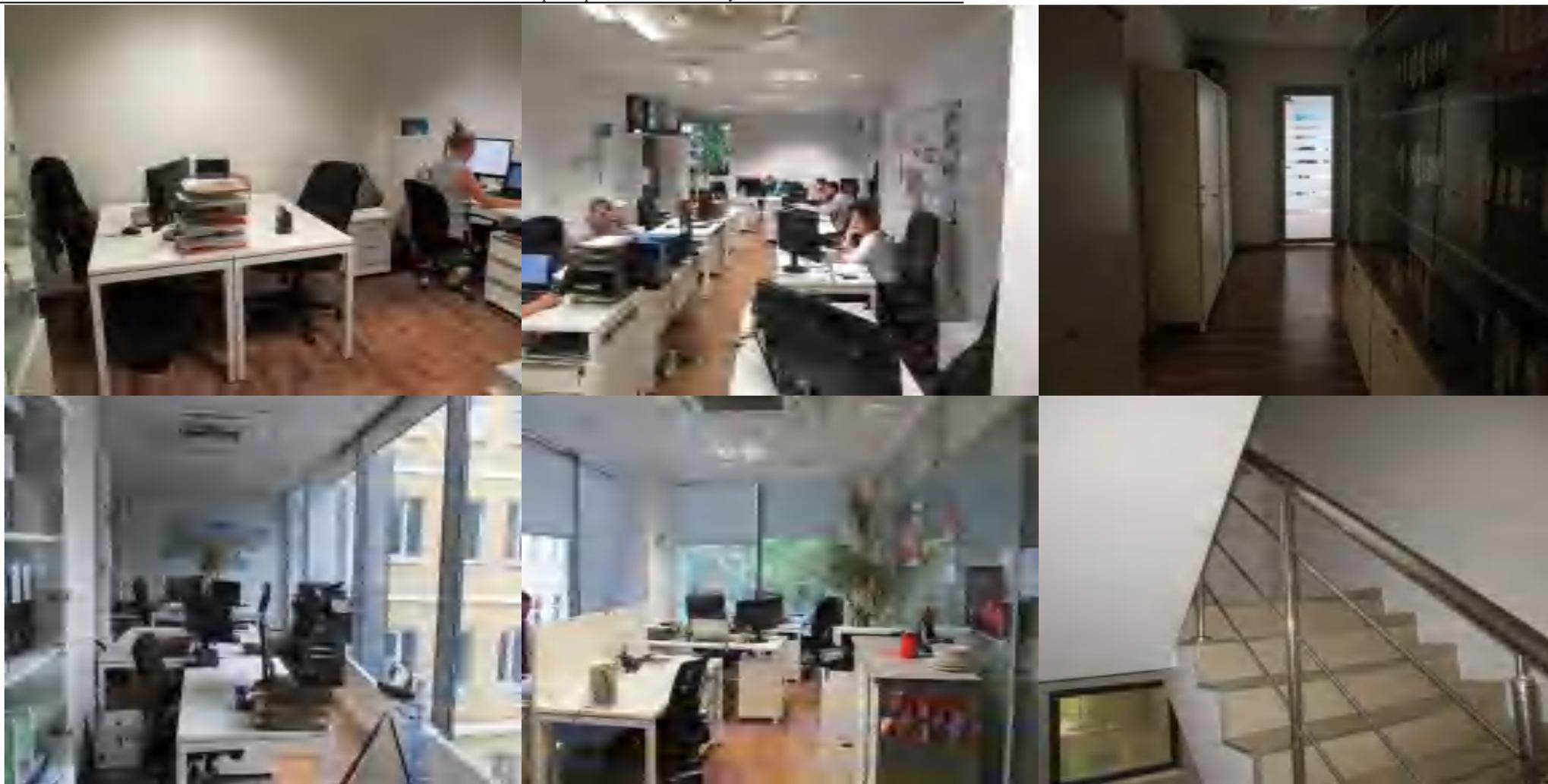


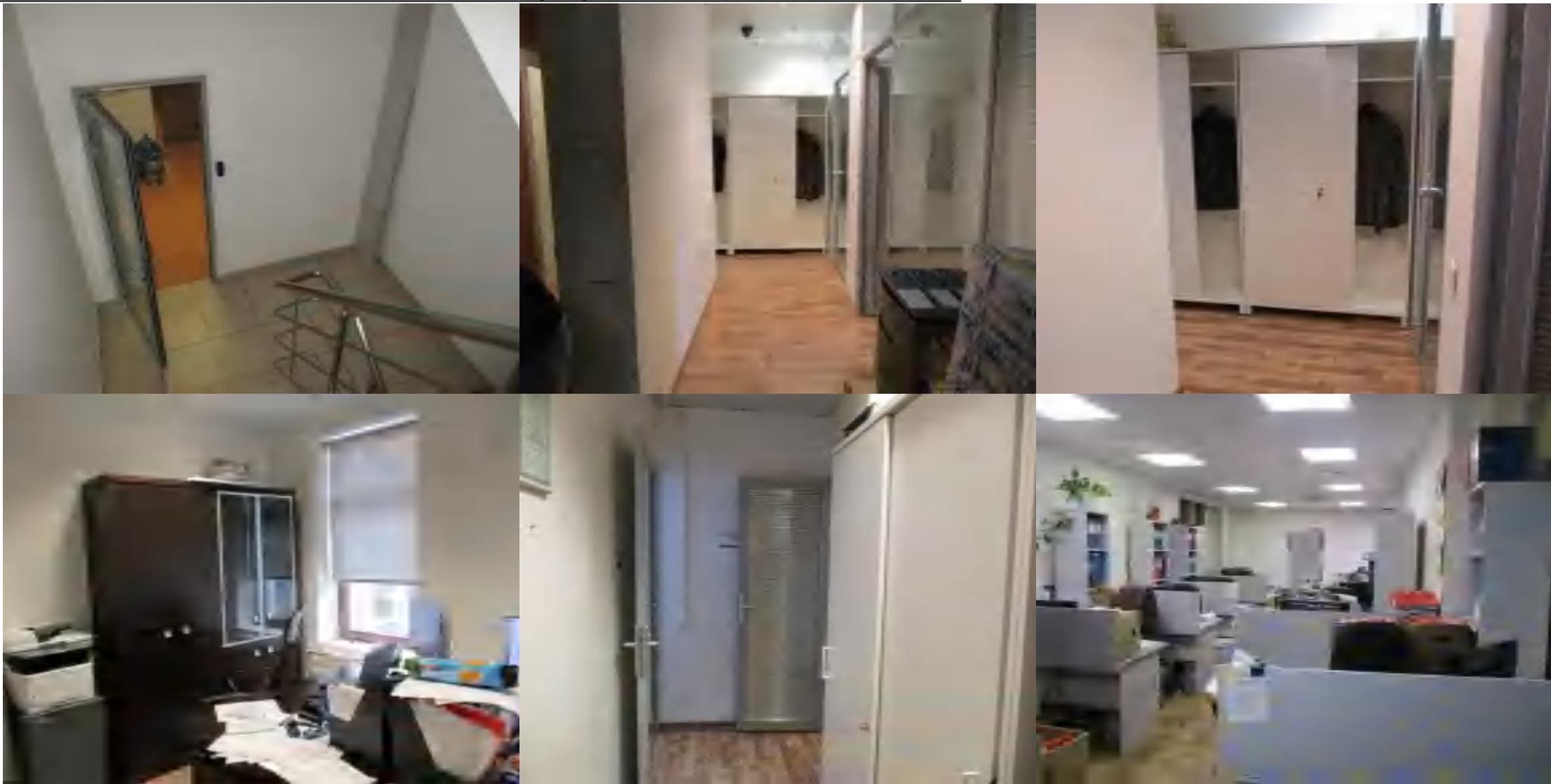


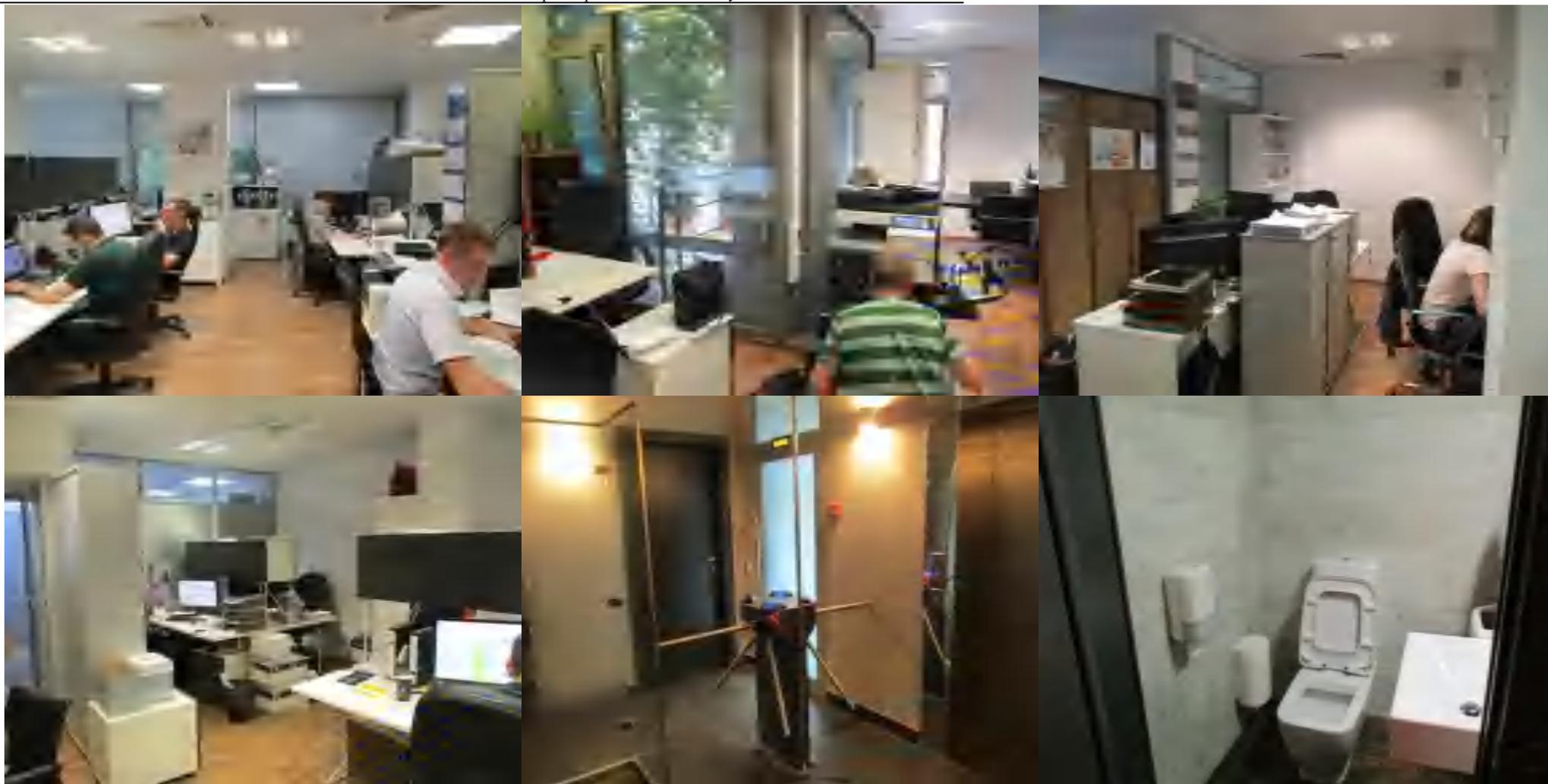












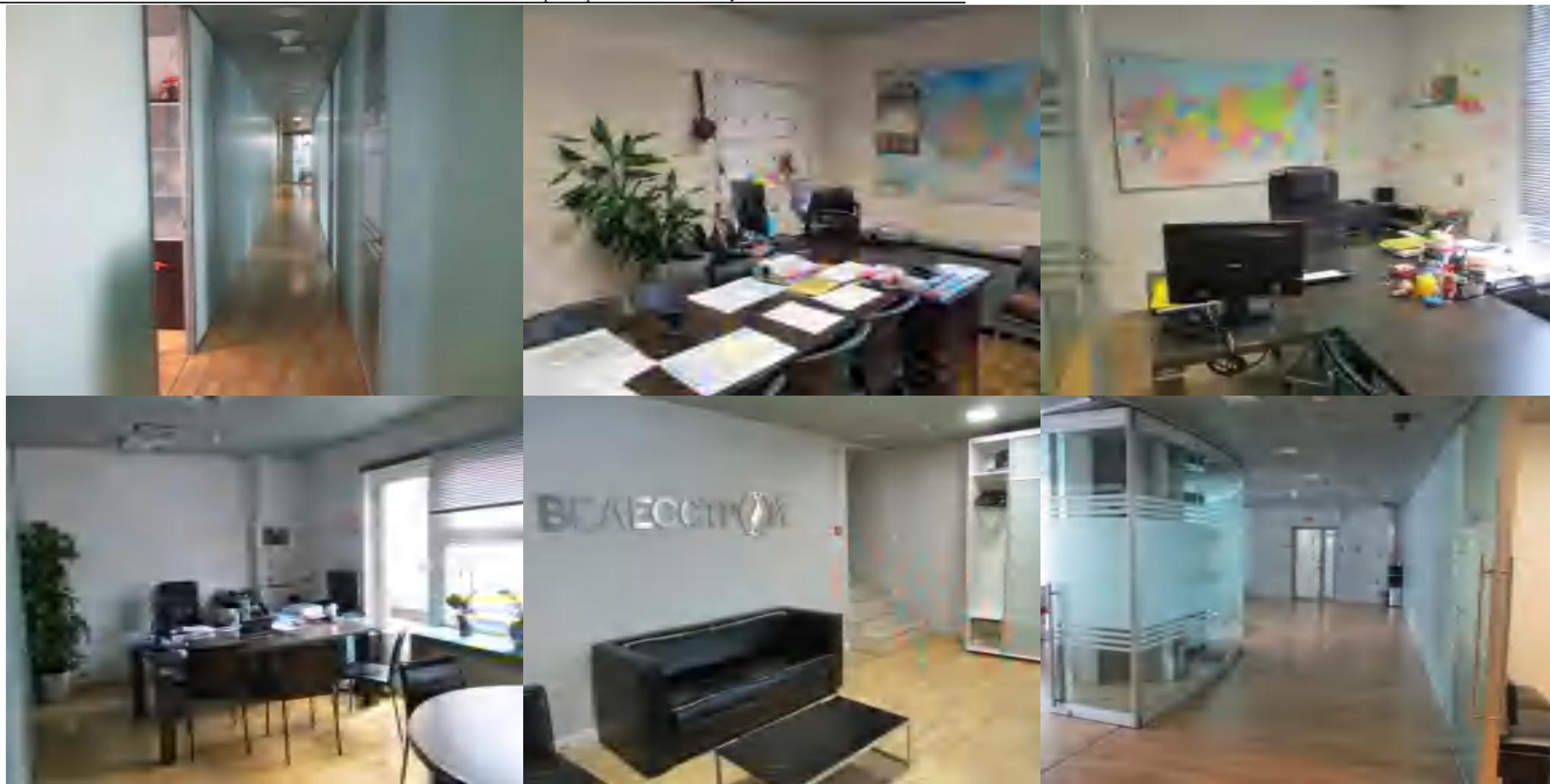


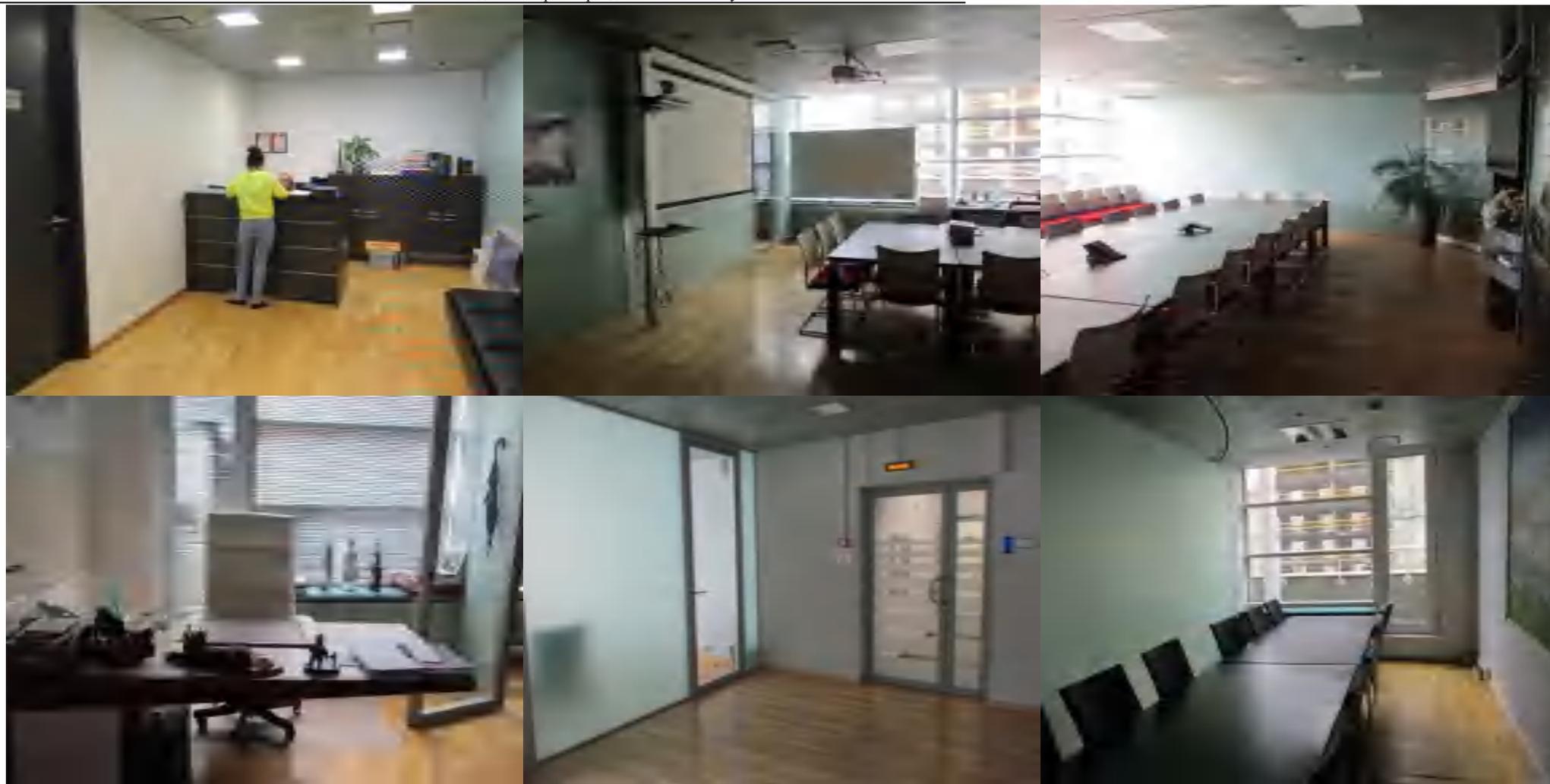


Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика

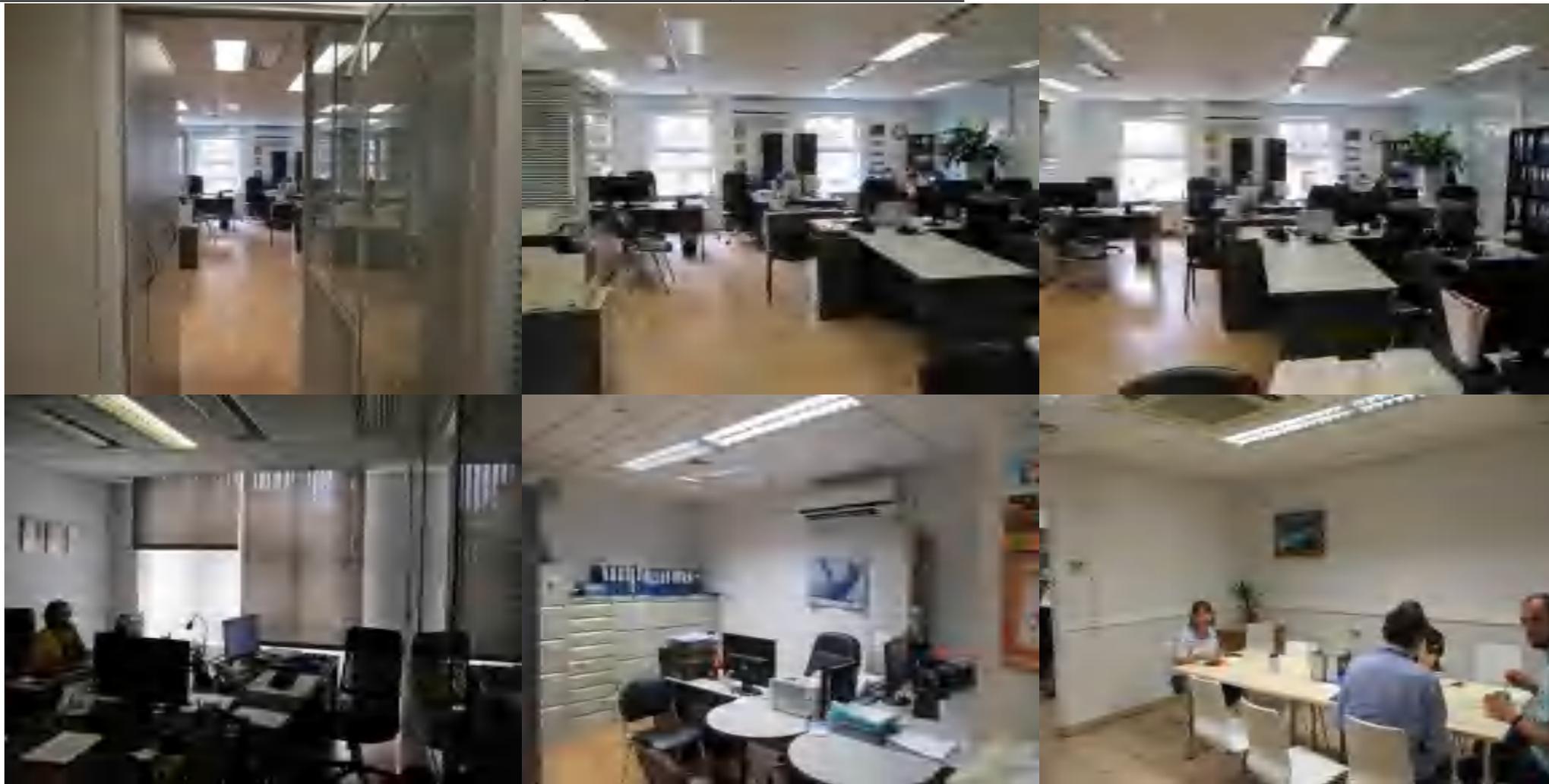
5.4.2 г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8 (кадастровый номер 77:01:0004011:1036)

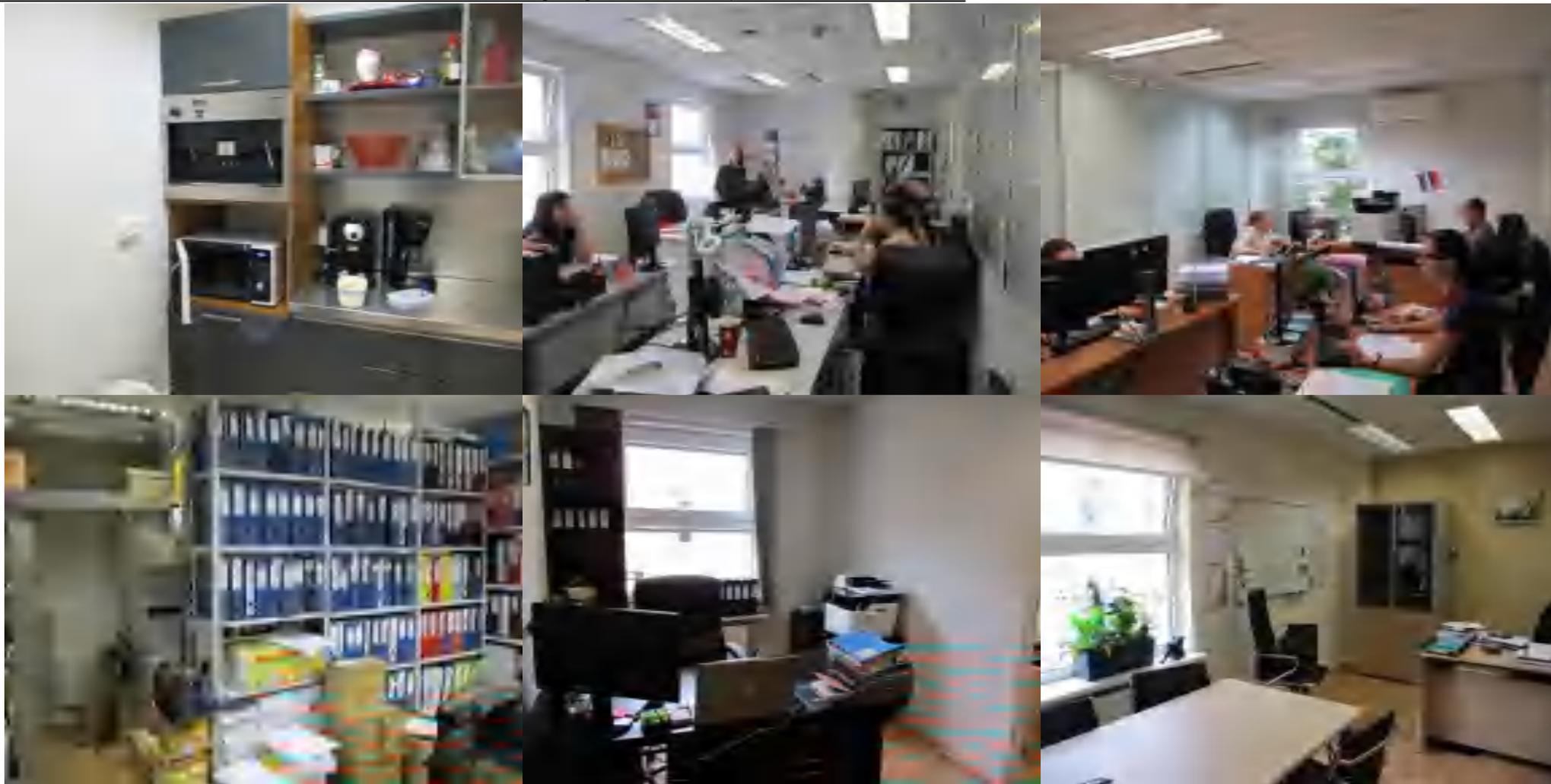






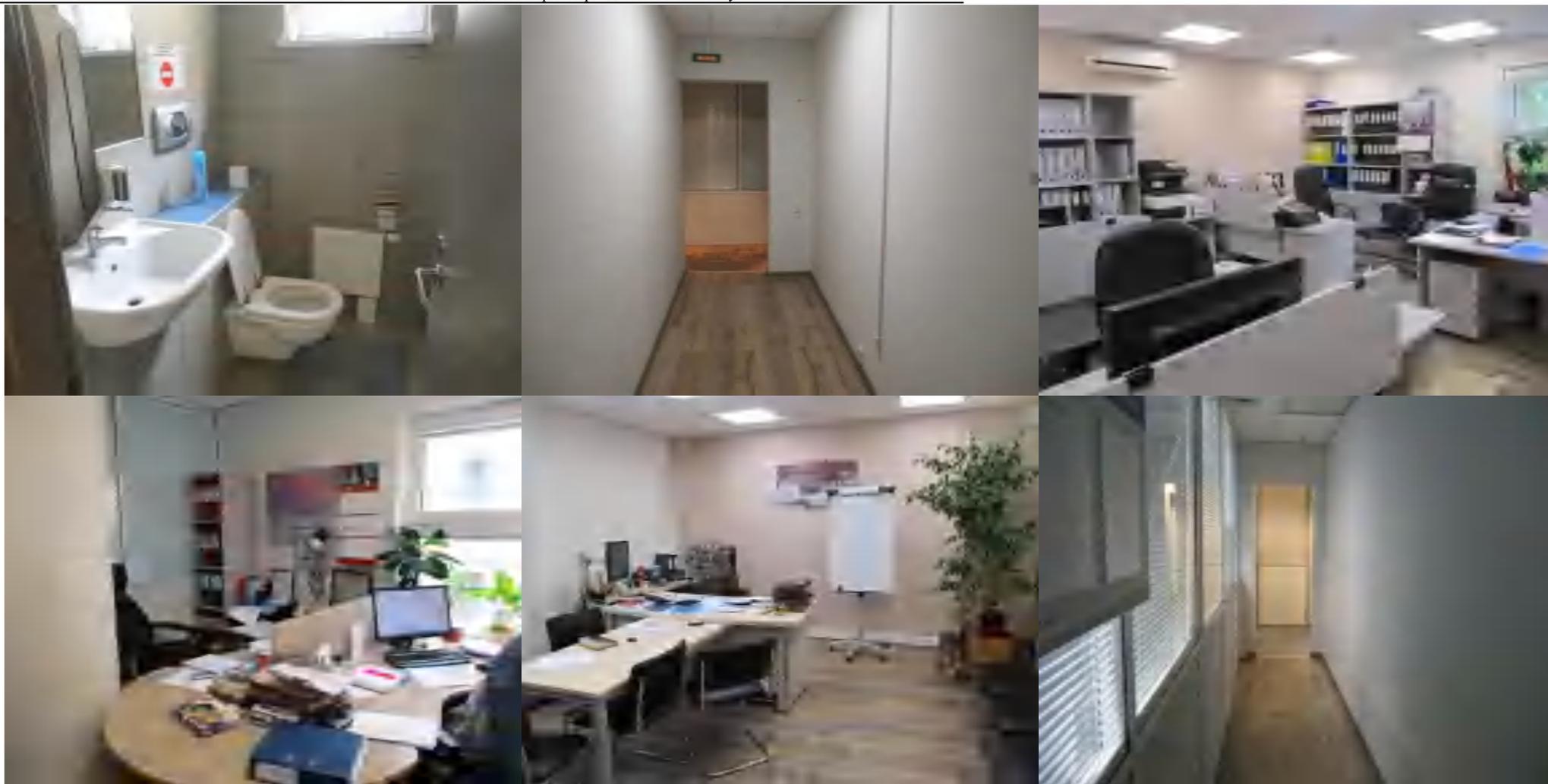


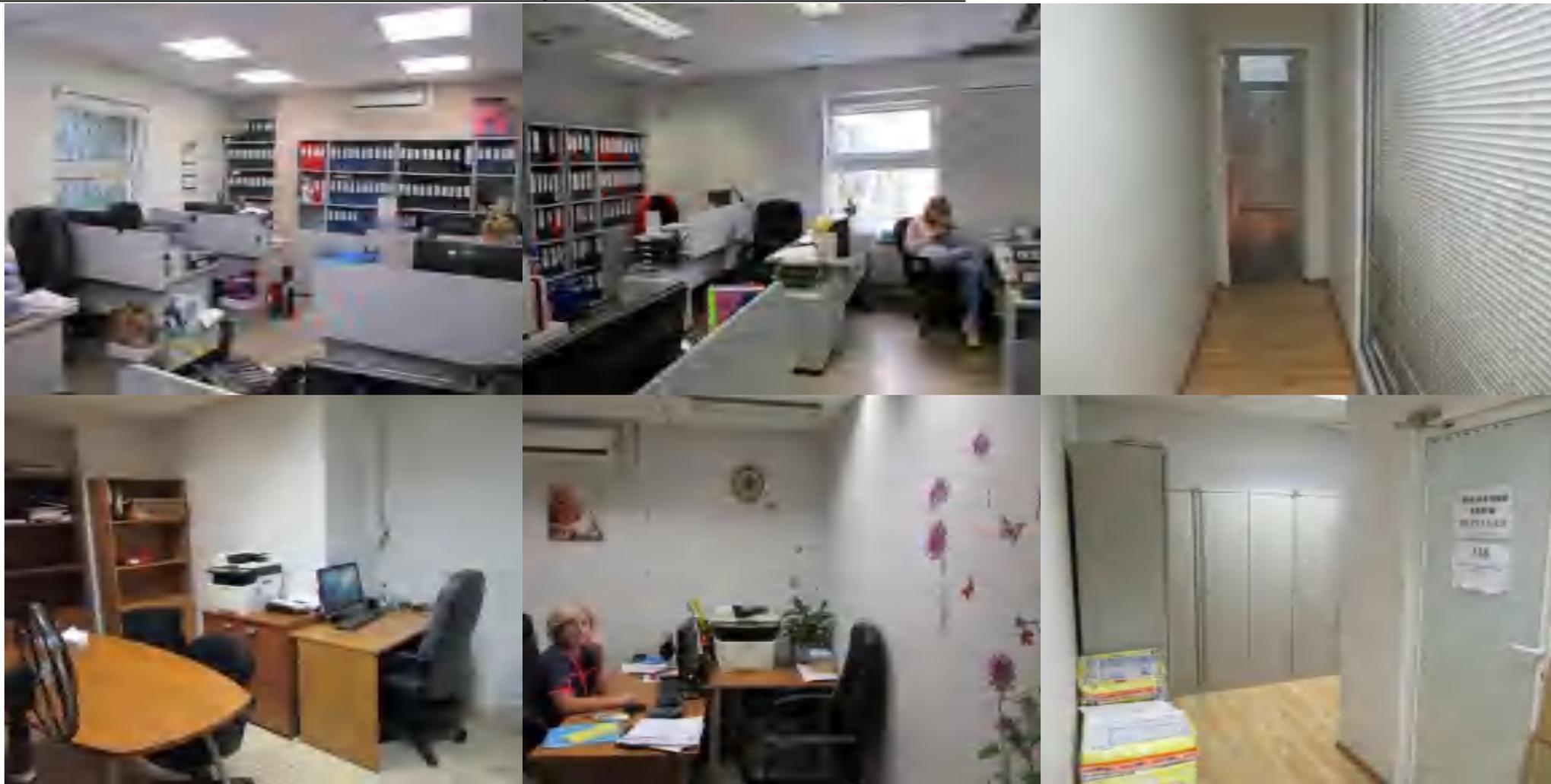






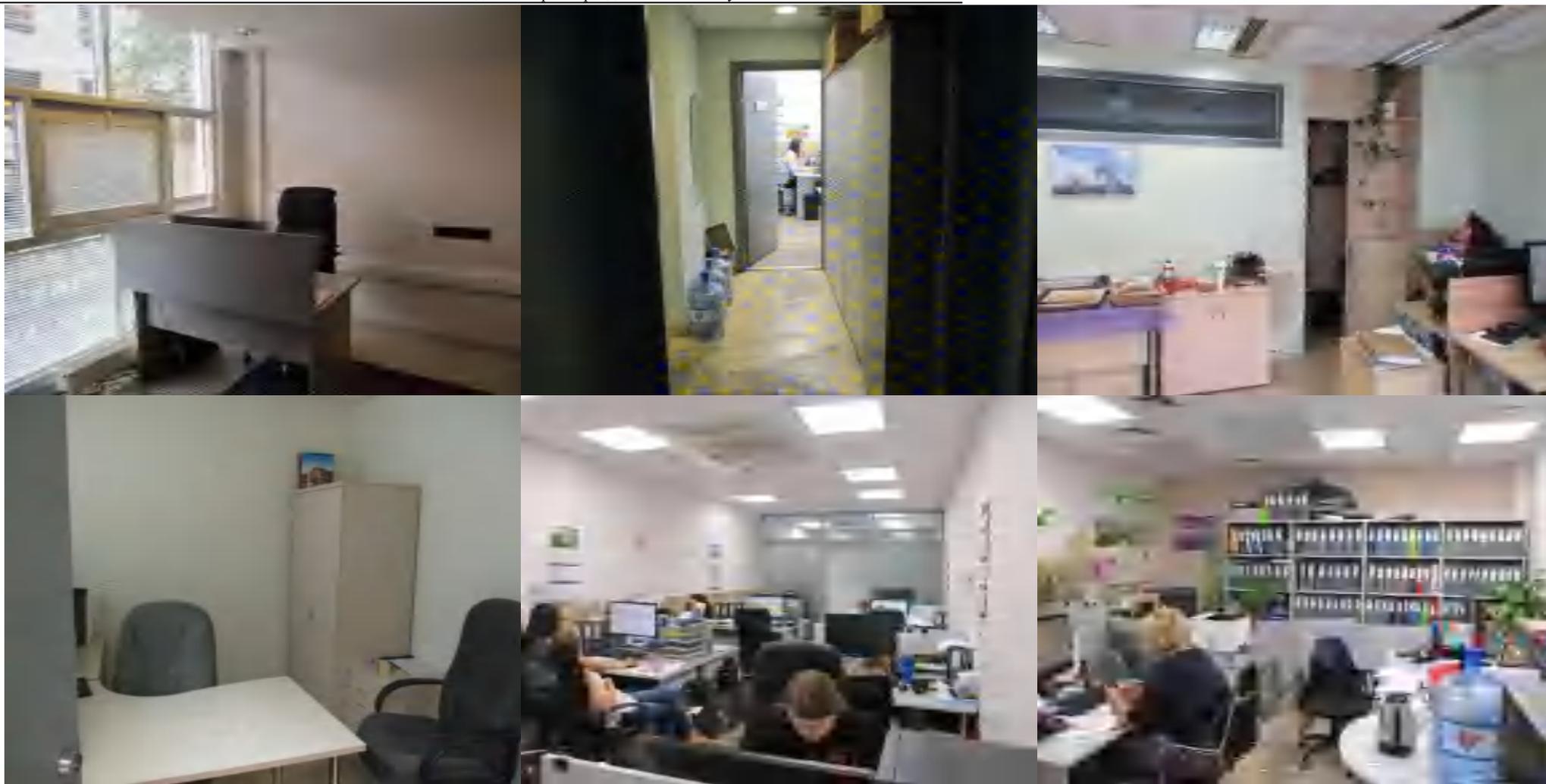




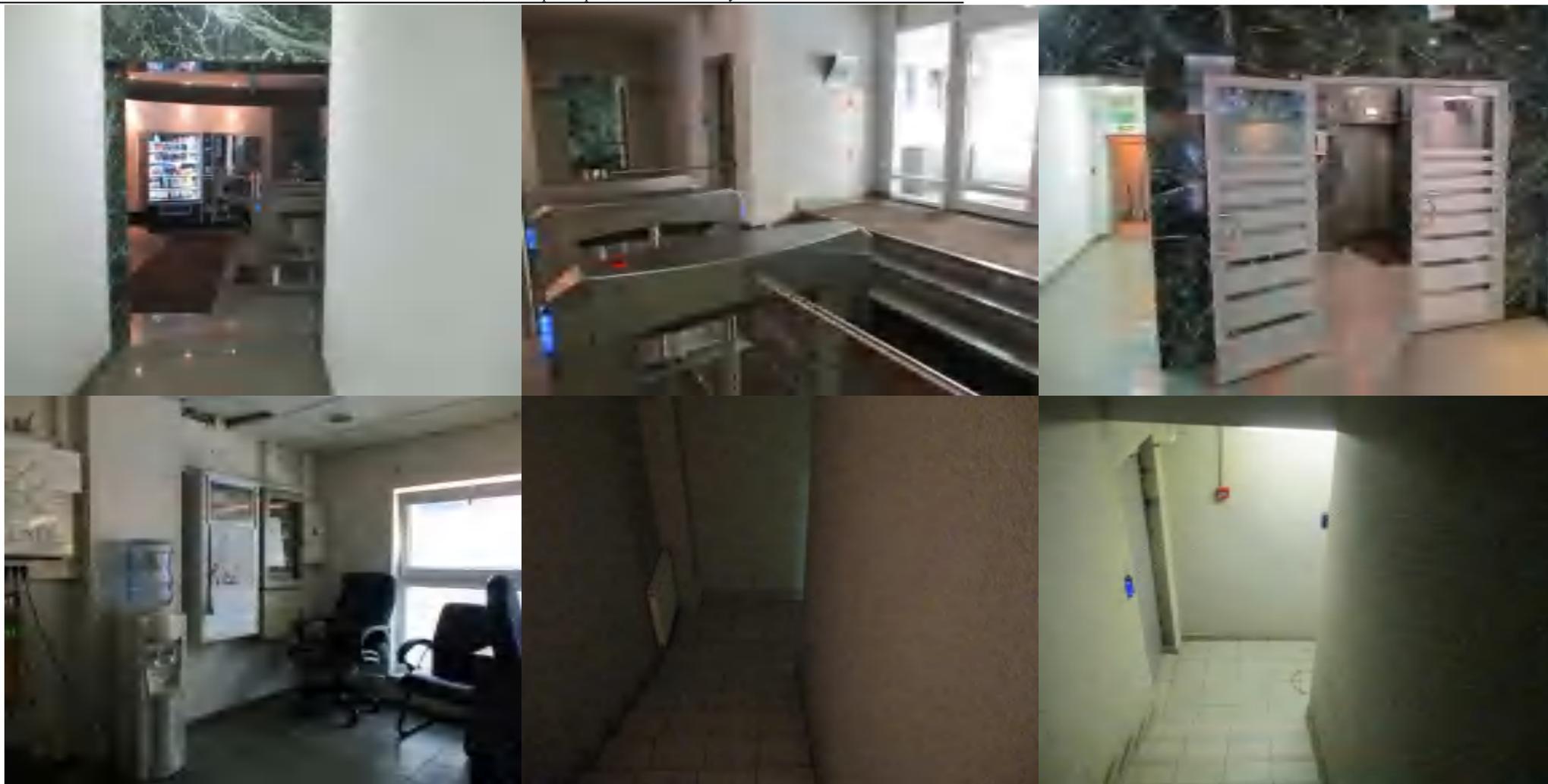






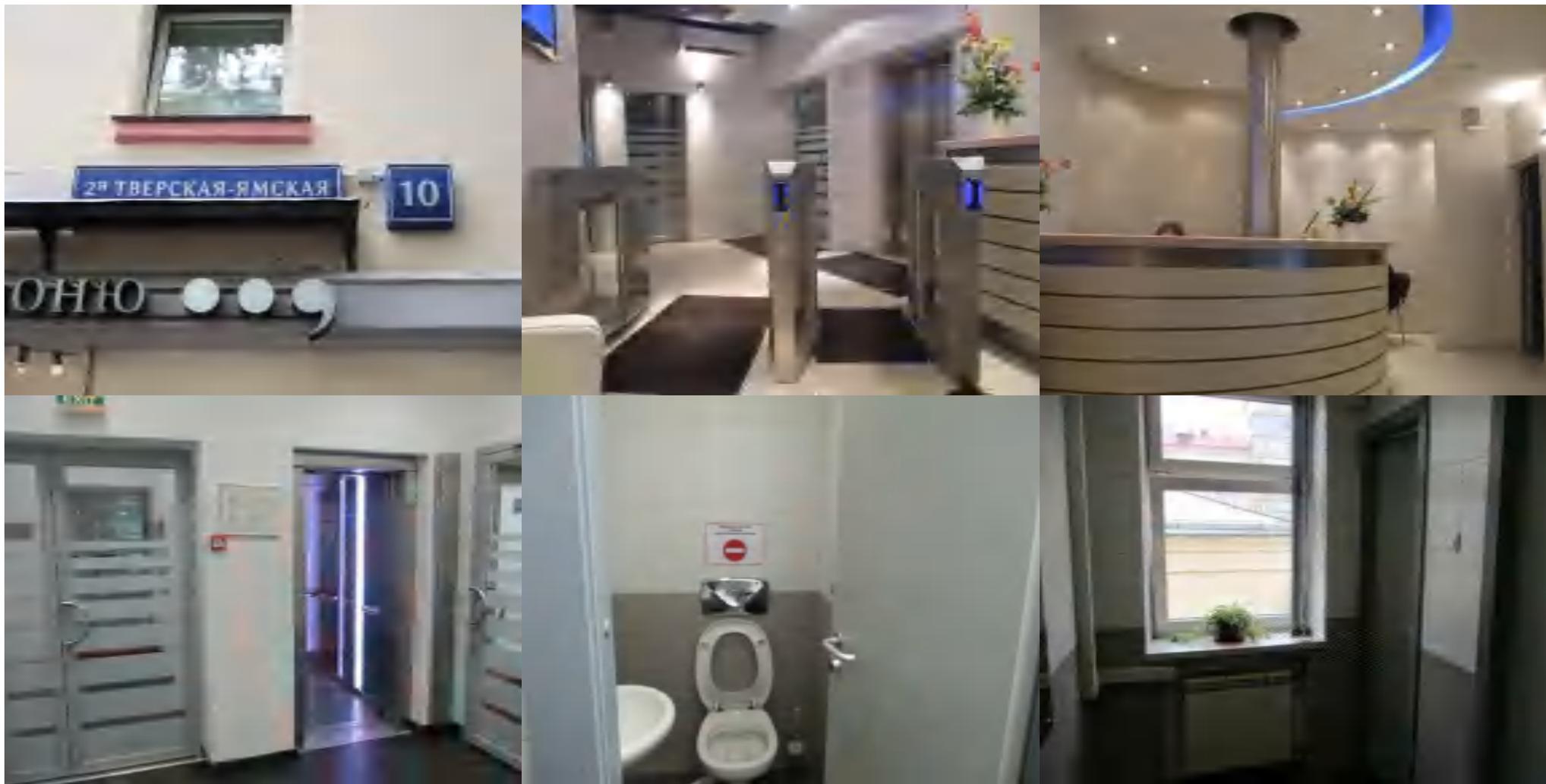


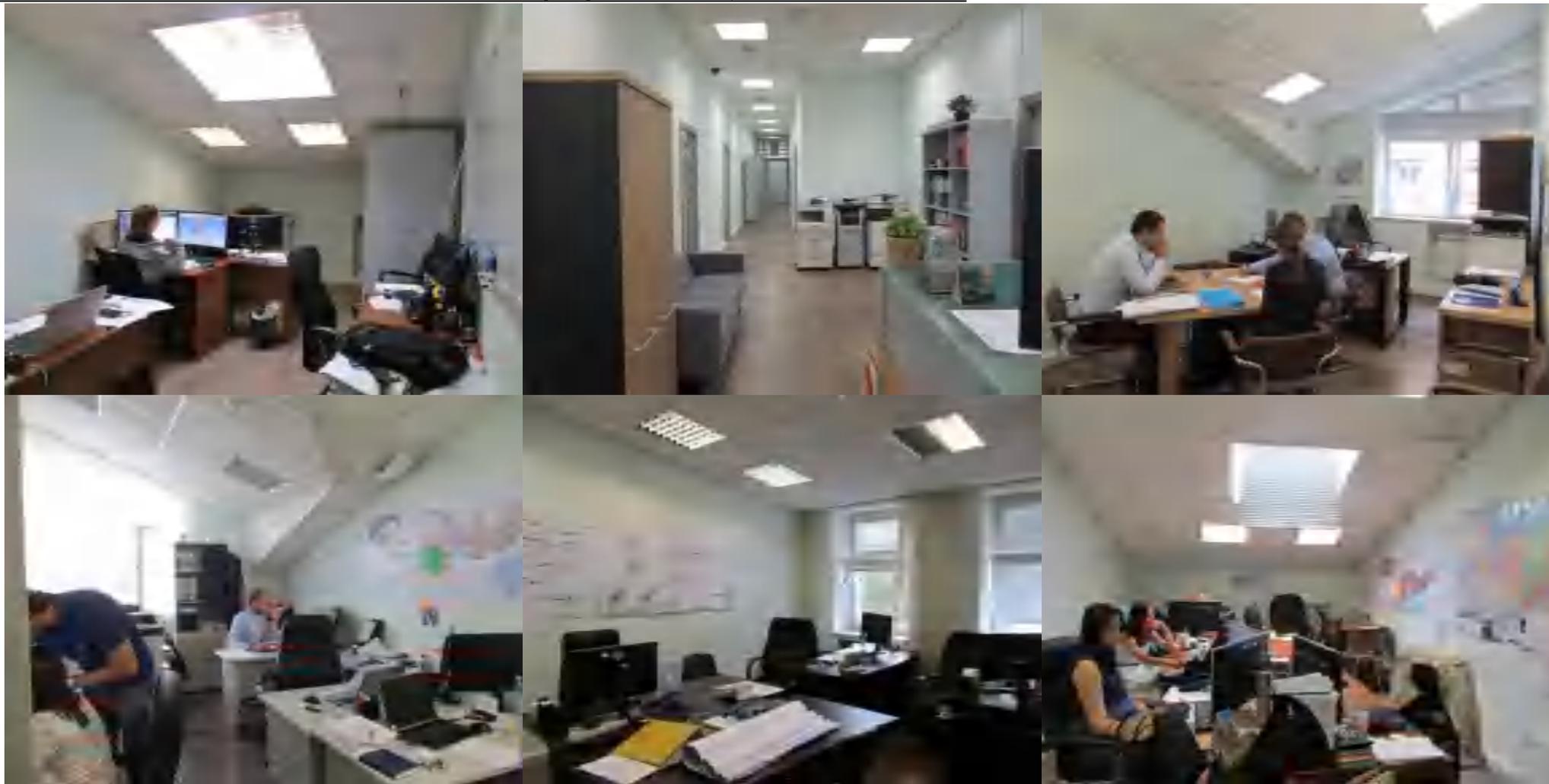


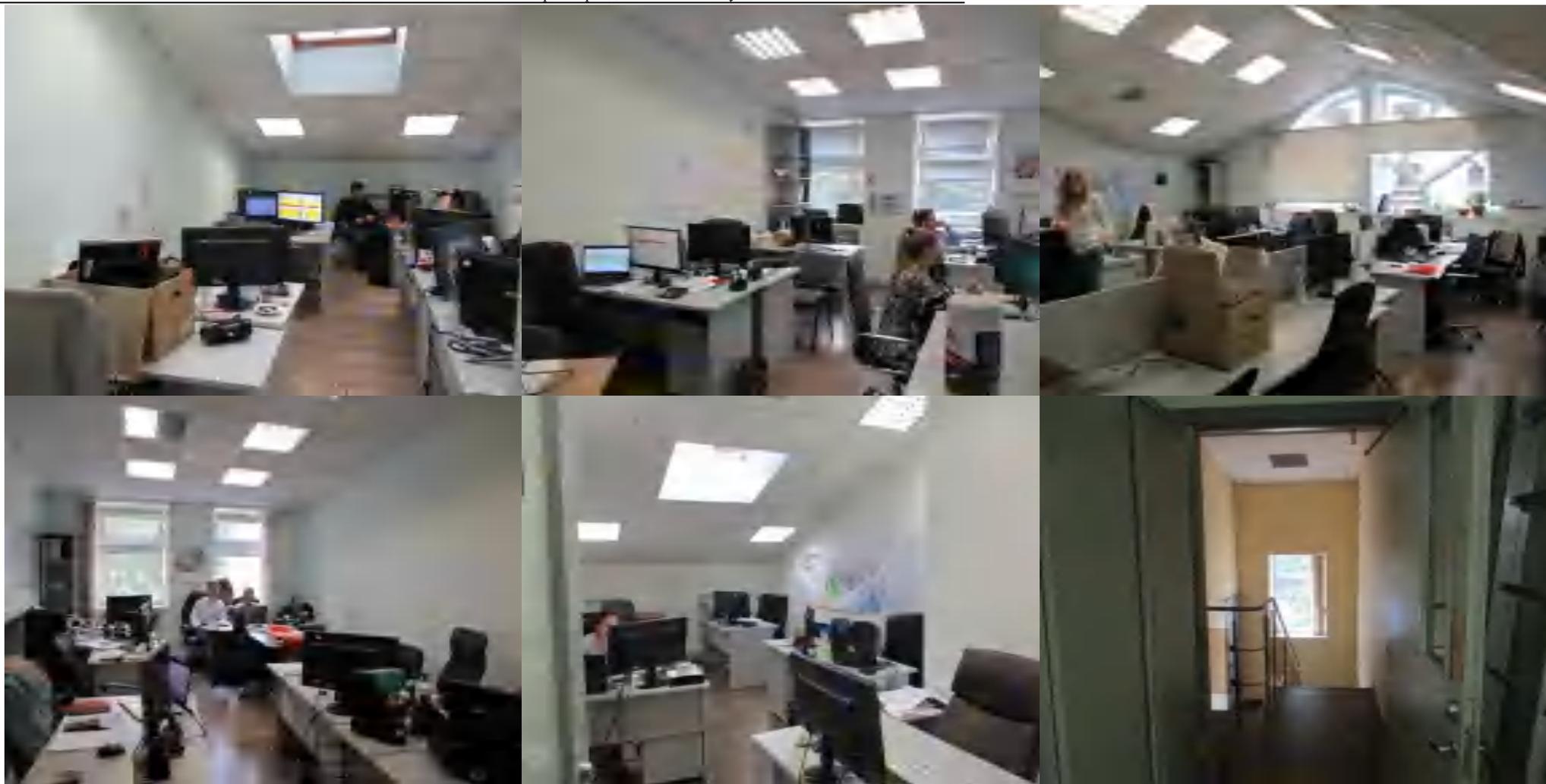


Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика

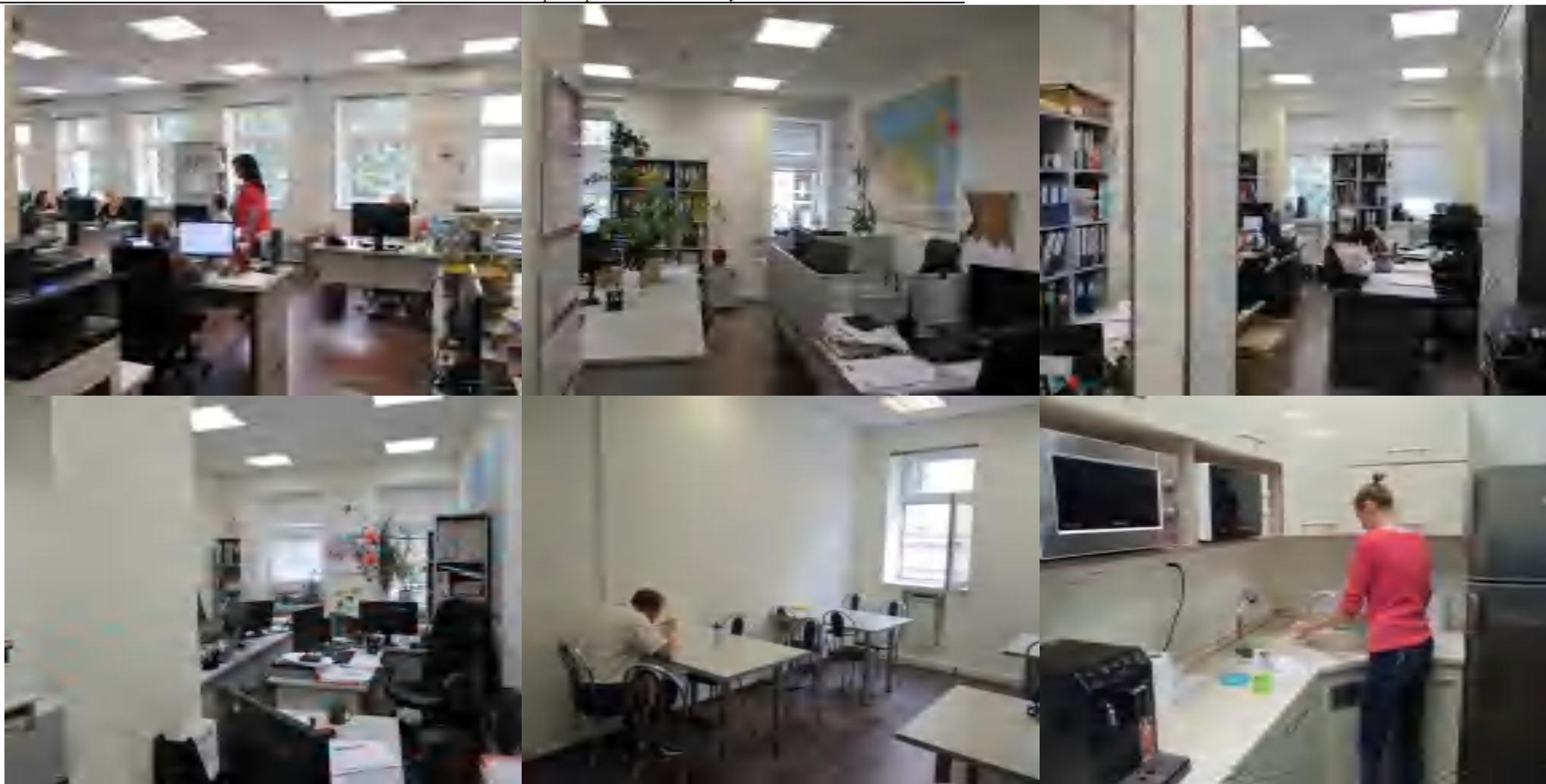
5.4.3 г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10 (кадастровый номер 77:01:0004011:6242)

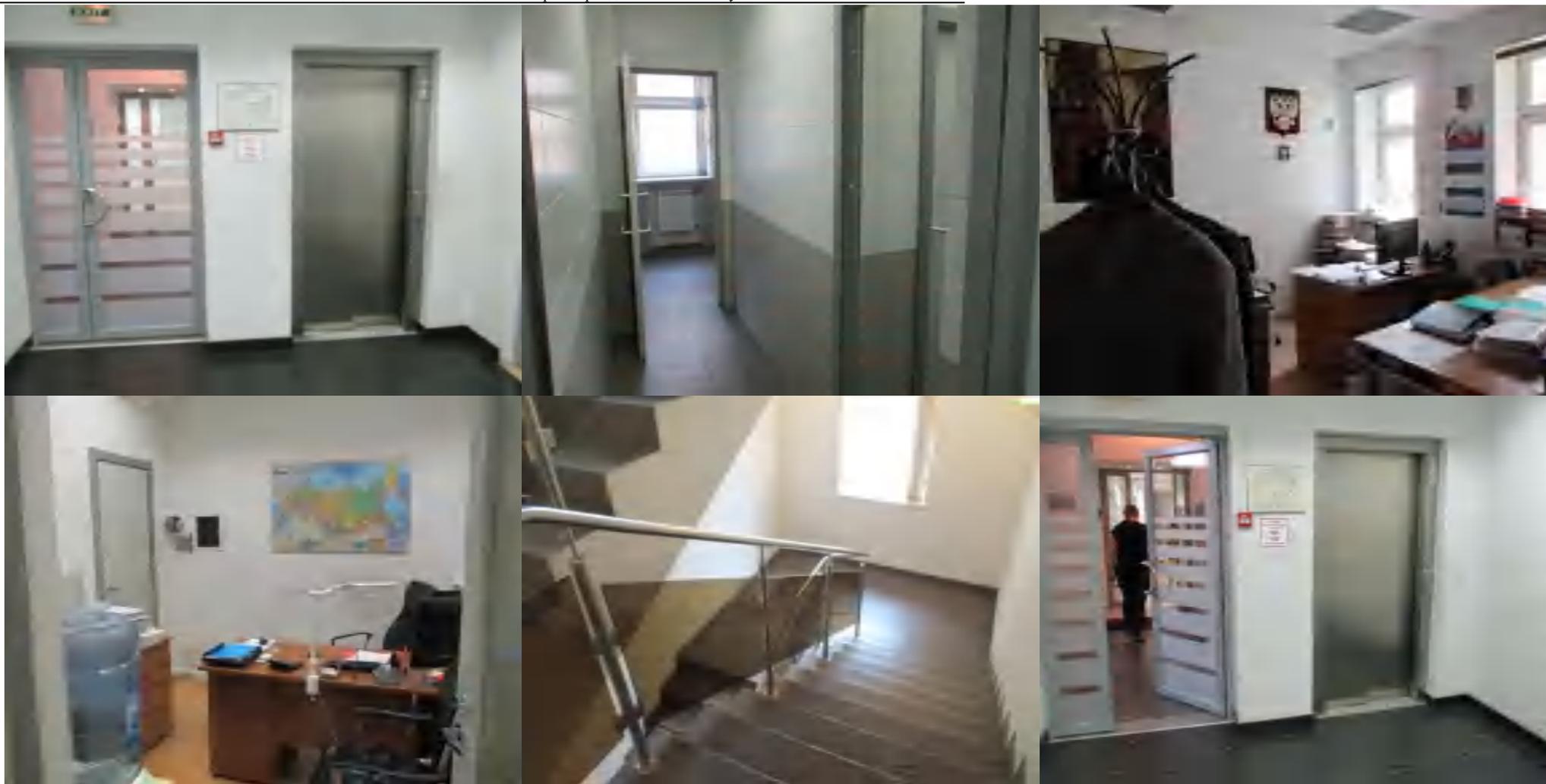


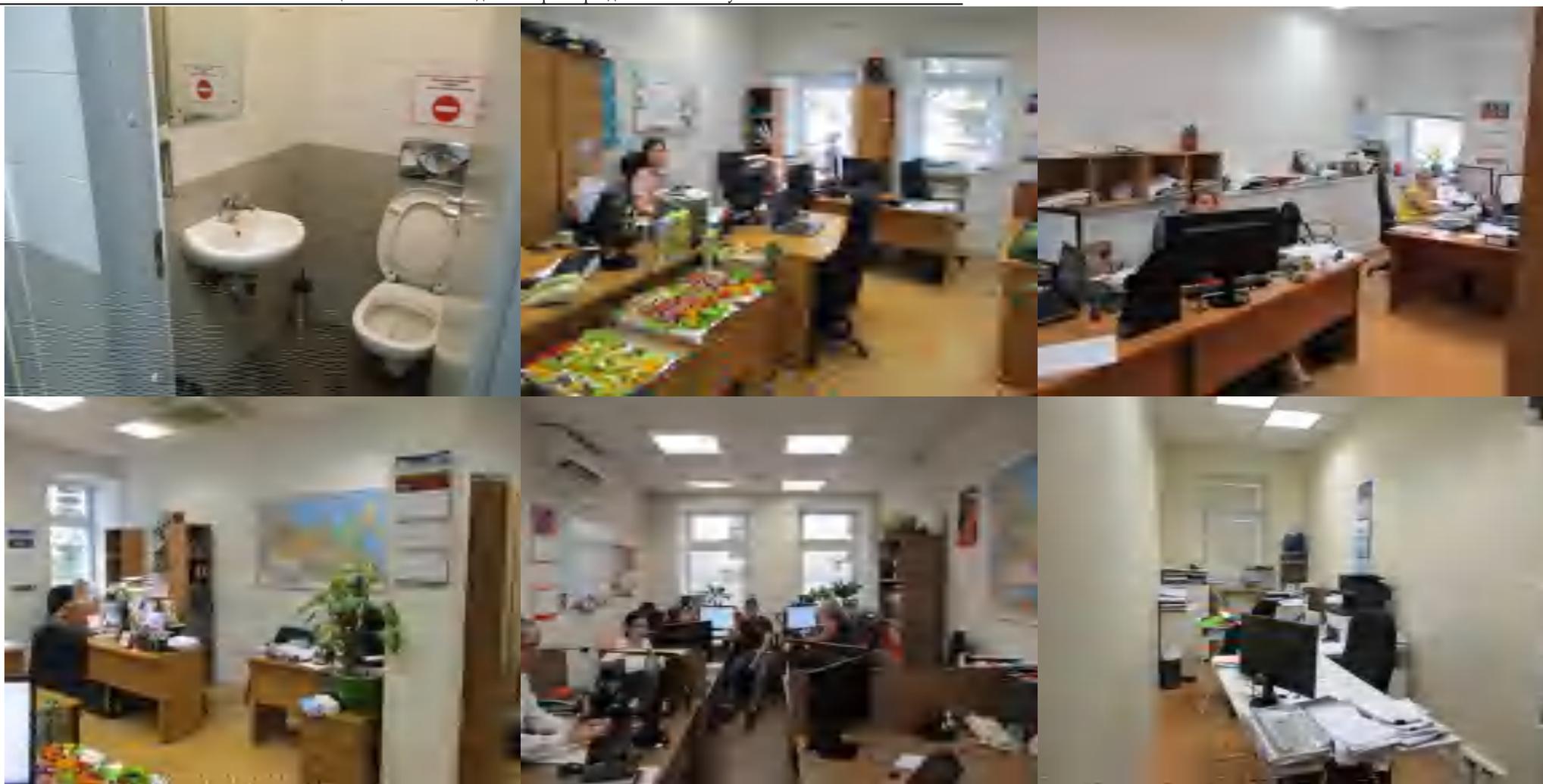


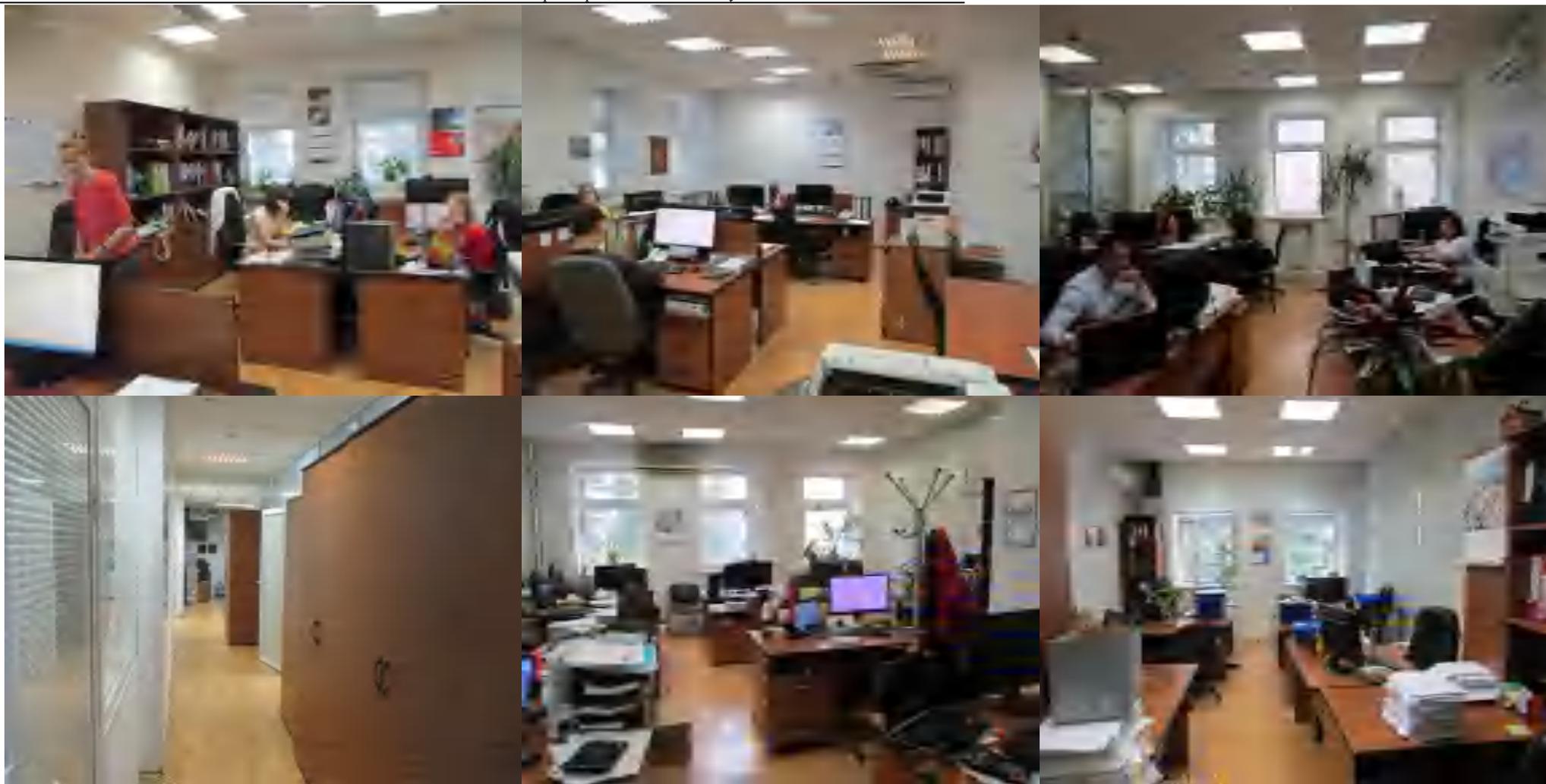


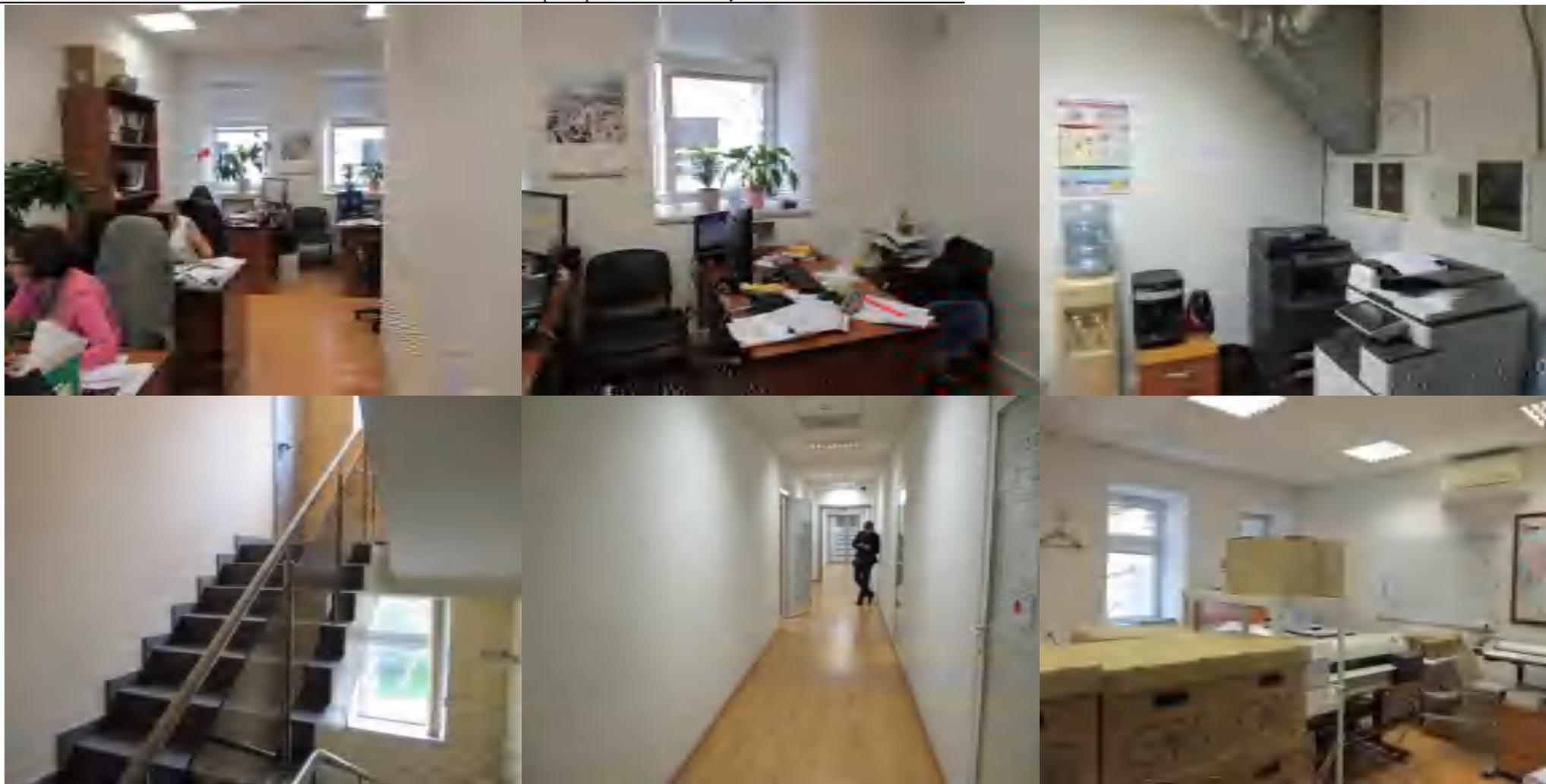




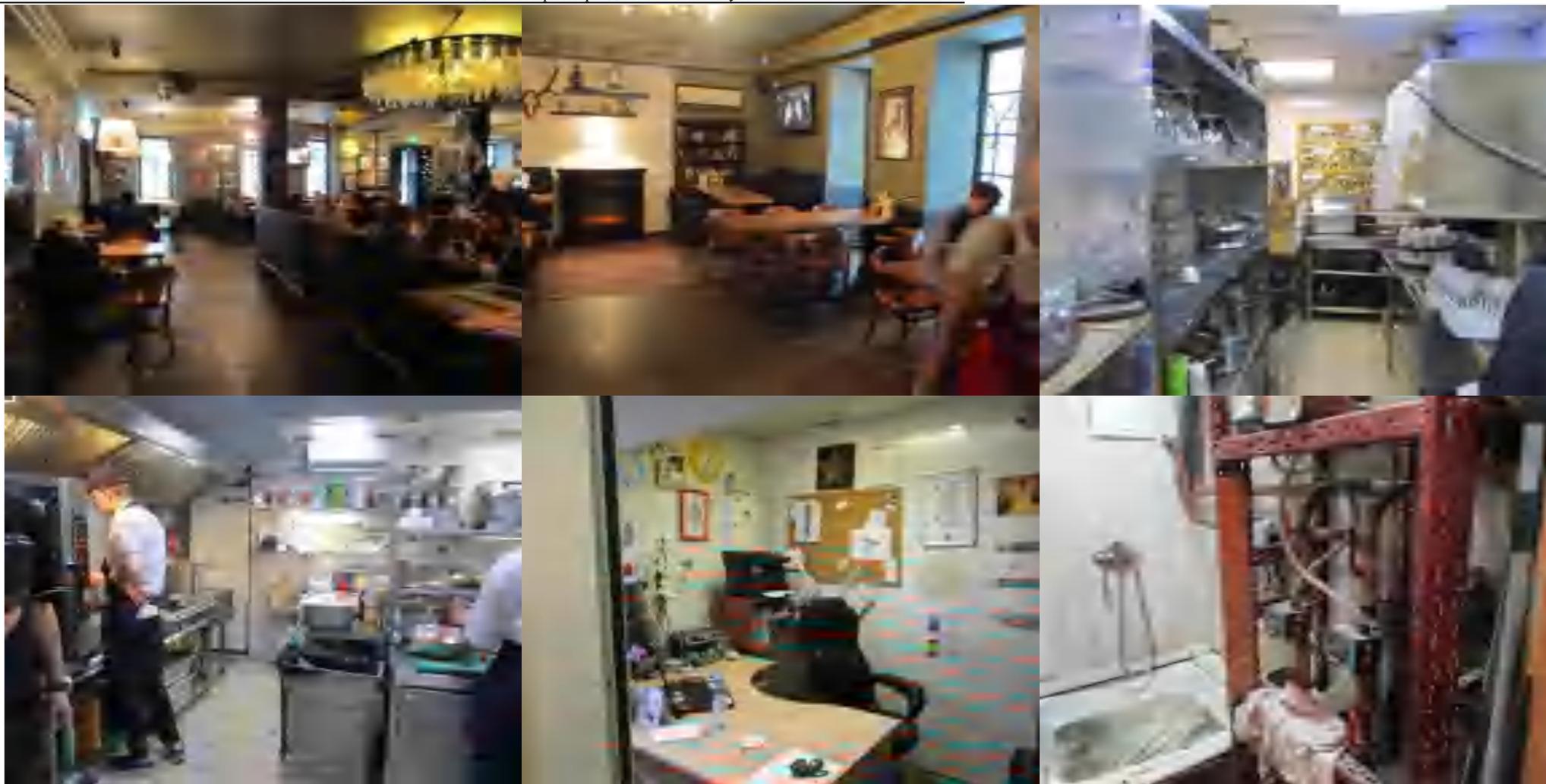












Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика

5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

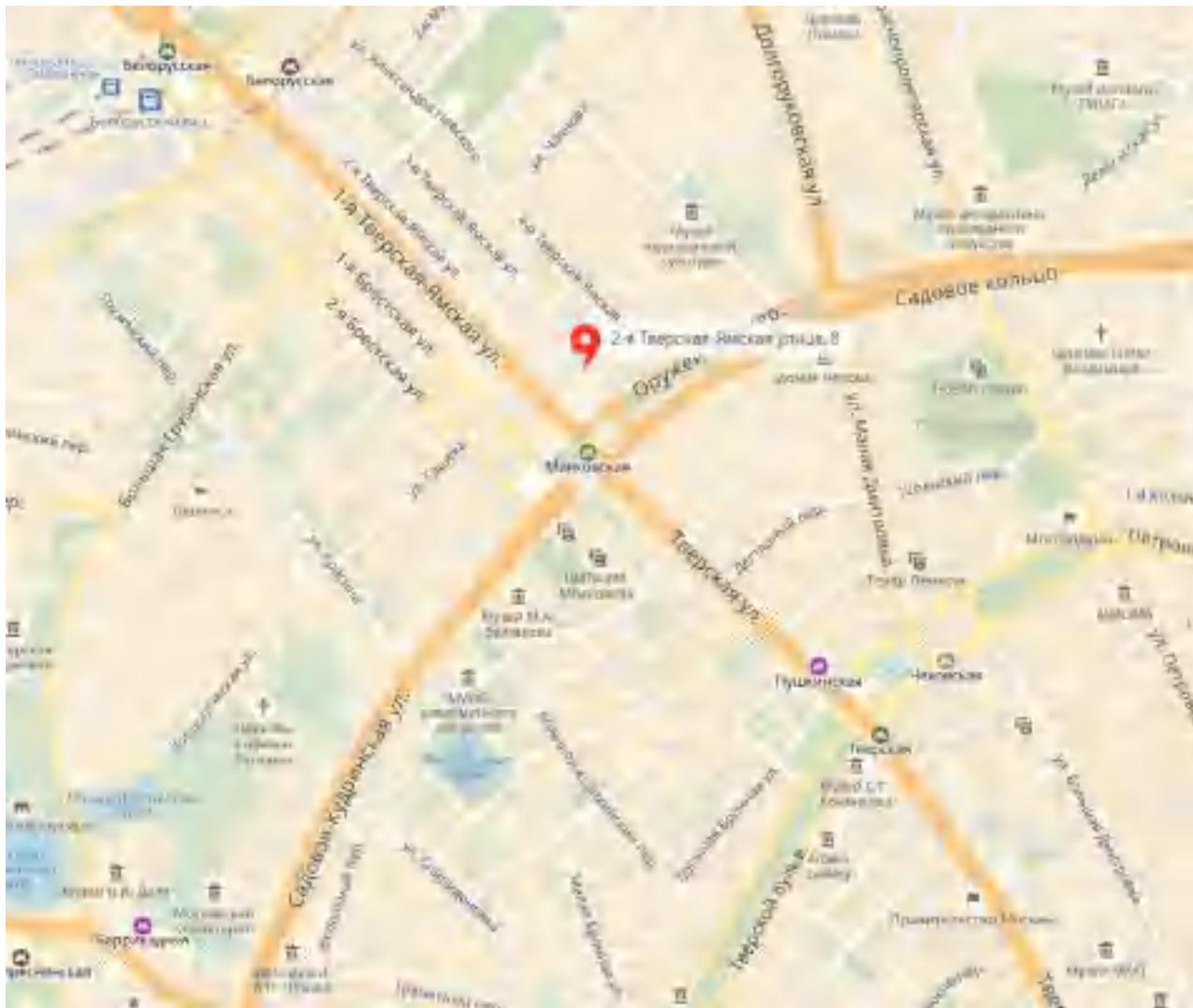
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые здания и право аренды на земельные участки) расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2.

Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.³

5.5.1 Местоположение на карте г. Москвы



³ Данные об объекте недвижимости приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.



5.5.2 Локальное местоположение Объекта

Пешеходная доступность

Удаленность от станции метро влияет на привлекательность Объекта для потенциальных арендаторов, так как близость к станции метро обеспечивает высокую концентрацию пешеходного потока.

Таблица 5-1 Станции метрополитена в ближайшем окружении

Название станции метро, линии метрополитена	Расстояние до Объекта	Время движения до Объекта
«Маяковская»	Около 160 м.	Менее 5 мин.
«Пушкинская»	Около 790 м.	Менее 15 мин.

 Маяковская  160 м

 Пушкинская  790 м

 Белорусская  900 м

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таким образом, пешеходная доступность может быть охарактеризована как хорошая.

Транспортная доступность

Наземный общественный транспорт

По улице 1-я Тверская-Ямская проходят несколько маршрутов троллейбусов, трамваев и автобусов.

Таким образом, доступность Объекта оценки общественным наземным транспортом можно охарактеризовать как хорошая.

Личный автотранспорт

Объект расположен на улице 2-я Тверская-Ямская, которая находится вблизи ул. 1-я Тверская-Ямская, являющейся одной из оживленных улиц Москвы.

Таким образом, транспортную доступность Объекта можно оценить, как хорошую.

Визуализация

Визуальная доступность объекта недвижимости является важной его характеристикой.

Объект оценки находится на первой линии.

Таким образом, визуальная доступность Объекта оценки можно оценить как хорошую.

Выводы

К позитивным факторам местоположения Объекта оценки, которые благоприятствуют его коммерческому использованию, относятся:

- наличие остановок общественного транспорта в непосредственной близости от Объекта;
- малая удаленность Объекта от станции метро;
- расположение вблизи оживленной магистрали;
- хорошая визуальная доступность;

5.5.3 Данные кадастрового учета:

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь	Единицы измерения	Кадастровая стоимость, руб.
77:01:0004011:39	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	742,00	кв. м	97 587 513,52
77:01:0004011:70	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	483,00	кв. м	63 885 893,19

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №99/2019/259251617 от 26.04.2019 г., Уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 08.08.2019 № 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 - дата регистрации в ЕГРН обременения в виде доверительного управления в пользу «Управляющая компания «Альфа-Капитал» – 14.08.2019	693 612 763,00

2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2- я, д. 10	Выписка из ЕГРН №99/2018/227285769 от 06.12.2018 г., Уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 08.08.2019 № 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 - дата регистрации в ЕГРН обременения в виде доверительного управления в пользу «Управляющая компания «Альфа-Капитал» – 14.08.2019	490 950 465,93
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2- я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №99/2019/248321118 от 01.03.2019 г., Уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 08.08.2019 № 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 - дата регистрации в ЕГРН обременения в виде доверительного управления в пользу «Управляющая компания «Альфа-Капитал» – 14.08.2019	361 227 439,99
Итого:					1 545 790 668,92

Земельный участок на Кадастровой карте

Участки 77:01:0004011:39 Найти

153 Земельные участки 1

1. 77:01:0004011:39
г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 8
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0004011:39
Кад. квартал:	77:01:0004011
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 8
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	97 587 513,52 руб.
Декларированная площадь:	742 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	эксплуатации административного здания
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	31.01.2008
Дата изменения сведений в ГИИ:	09.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	09.01.2019

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

Источник информации: Публичная кадастровая карта, ссылка: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Земельный участок на Кадастровой карте

The image shows a screenshot of the Rosreestr website. On the left, there is a search bar with the text 'Участки' and '77:01:0004011:70', and a 'Найти' button. Below the search bar, there is a section titled 'Земельные участки' with a star icon. A list of results shows one entry: '1. 77:01:0004011:70' with the address 'г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10'. Below the list, there are two tabs: 'Информация' (selected) and 'Услуги'. The 'Информация' tab contains a table with the following data:

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0004011:70
Кад. квартал:	77:01:0004011
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	63 885 893,19 руб.
Декларированная площадь:	483 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов
по документу:	эксплуатации здания под административные цели
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	09.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	09.01.2019

On the right, there is a cadastral map showing several land plots. The plot in question is highlighted in yellow and labeled '10'. Other plots are labeled with numbers like '77', '14', '8', '1', '39', '76', '1030', '1039', '130', '47', '1083', '1036', and '70'. A street name 'Переулок' is visible on the map.

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

Источник информации: Публичная кадастровая карта, ссылка: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Данные кадастрового учета строений

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1036
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	3172
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	693612763
Дата внесения стоимости:	14.06.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 8
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	5
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Монолитные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1999
(ОКС) Завершение строительства:	1999
Дата обновления информации:	20.08.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	4300920
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009 (Общая долевая собственность)	№ 77:01:0004011:1036-77/011/2019-2 от 14.08.2019 (Доверительное управление)
Найти объект на публичной кадастровой карте	

Справочная информация по объектом недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:6242
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.02.2017
Площадь ОКС'а:	2403
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	490950465,93
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание)
(ОКС) Этажность:	6
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
Дата обновления информации:	20.08.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	24379
Инвентарный номер:	668/5
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-12/029/2009-457 от 03.12.2009 (Общая долевая собственность)	№ 77:01:0004011:6242-77/011/2019-4 от 14.08.2019 (Доверительное управление)
	№ 77-77/011-77/011/014/2015-361/2 от 22.10.2015 (Аренда)
» Найти объект на публичной кадастровой карте	

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1030
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	1433,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	361227439,99
Дата внесения стоимости:	12.03.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Москва, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 6, строен 2
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	7
(ОКС) Подземная этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Монолитные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2008
(ОКС) Завершение строительства:	2008
Дата обновления информации:	20.08.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	4306717
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015 (Общая долевая собственность)	№ 77:01:0004011:1030-77/011/2019-5 от 14.08.2019 (Доверительное управление) № 77:01:0004011:1030-77/011/2018-2 от 10.07.2018 (Аренда)
Найти объект на публичной кадастровой карте	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

5.6 Данные Выписок из ЕГРН, Уведомления о внесении изменений в ЕГРН

На основании Уведомления о внесении изменений в ЕГРН от 08.08.2019 № 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740:

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление) уведомляет, что на основании заявлений от 09.07.2019 №№77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 о регистрации изменений в части доверительного управления в отношении здания 77:01:0004011:1030, расположенного по адресу г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2; здание с кадастровым номером 77:01:0004011:1036, расположенного по адресу г.Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, д.8; здание с кадастровым номером 77 :О 1:0004011 :6242, расположенного по адресу г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.10 были внесены 14.08.2019 записи о доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" 77:01 :0004011 :1030-77/011/2019-5, 77:01:0004011: 1036-77/011/2019-2, 77:01 :0004011 :6242- 77/О11/2019-4.

№	Параметр	Нежилое здание
1	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
2	кадастровый номер	77:01:0004011:1030
3	дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
4	номер кадастрового квартала	77:01:0004011
5	ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 4306717
6	адрес	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен 2
7	площадь	1433,2
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	данные отсутствуют
10	количество этажей, в том числе подземных этажей	7, в том числе подземных 2
11	материал наружных стен	Монолитные
12	год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2008
13	год завершения строительства	2008
14	кадастровая стоимость, руб.	351 615 563,44
15	кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:01:0004011:106, 77:01:0004011:76
16	кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:01:0004011:5795, 77:01:0004011:5796, 77:01:0004011:5643
17	виды разрешенного использования	данные отсутствуют
18	статус записи об объекте недвижимости	сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
19	особые отметки	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта

		недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
20	правообладатель (правообладатели)	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"
21	вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015
22	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
23	дата государственной регистрации:	18.03.2015
24	номер государственной регистрации:	77-77-11/013/2014-582
25	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до 01.08.2024
26	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут". ИНН: 7718218817
27	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011 №4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.2012 №6, от 09.09.2013 №7
37	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, часть объекта, общая площадь 132 кв.м., кад.№ 77:01:0004011:1030/ подвал 1, пом.1,4, 12,13 площадь 73, 3 кв.м, кад.№ 77:01:0004011:1030/ 1 этаж, пом.1, ком.1,2, 7, 9 площадь 58, 7 кв.м
38	дата государственной регистрации:	10.07.2018
39	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2018-2
40	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.06.2018 на 5 (пять) лет
41	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947
42	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 06.06.2018, дата регистрации 22.10.2015, №ДА-4
43	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
44	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

45	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
46	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
47	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
48	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

№	Параметр	Нежилое здание
1	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
2	кадастровый номер	77:01:0004011:6242
3	дата присвоения кадастрового номера	16.12.2017
4	номер кадастрового квартала	77:01:0004011
5	ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 24379, инвентарный номер: 668/2
6	адрес	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10
7	площадь	2403
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	Здание
10	количество этажей, в том числе подземных этажей	6, в том числе подземных 1
11	материал наружных стен	Кирпичные
12	год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют
13	год завершения строительства	данные отсутствуют
14	кадастровая стоимость, руб.	490 950 465,93
15	кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
16	кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют
17	виды разрешенного использования	данные отсутствуют
18	статус записи об объекте недвижимости	сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

19	особые отметки	Сформирован на основании подраздела ИЕГРП Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей 4, кроме того мансарда, в том числе подземных этажей 1. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения
20	правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"
21	вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-457 от 03.12.2009
22	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Весь объект
23	дата государственной регистрации:	28.12.2011
24	номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-569
25	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.08.2009 по 01.08.2024
26	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут". ИНН: 7718218817
27	основание государственной регистрации:	Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43354; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4; Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000001К для юридических лиц от 25.11.2009; Акт приема-передачи от 25.11.2009
28	Правообладатель (правообладатели)	данные о правообладателе отсутствуют
29	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	не зарегистрировано

39	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, г.Москва, ул.Тверская-Ямская 2-Я, д.10, часть объекта, подвал. I помещ. комн7-14,14а, 16,17, площадь 43.1 кв.м; часть объекта, подвал. I помещ. комн19,19а, 20-25, 30-36, площадь 123.7 кв.м; часть объекта, 1-й этаж. Iомещ.комн.1,1а, 2, 2а, 26,2в, площадь 268.7 кв.м
40	дата государственной регистрации:	22.10.2015
41	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/014/2015-361/2
42	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 в течении 5 (пяти) лет
43	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Р", ИНН: 7718801909
44	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 08.10.2015, дата регистрации 22.10.2015, №77-77/011 -77/011/014/2015-361/1
45	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
46	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
47	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
48	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
49	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
50	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

№	Параметр	Нежилое здание
1	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
2	кадастровый номер	77:01:0004011:1036
3	дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
4	номер кадастрового квартала	77:01:0004011

5	ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 4300920
6	адрес	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8
7	площадь	3172
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	Здание
10	количество этажей, в том числе подземных этажей	5, в том числе подземных 1
11	материал наружных стен	Монолитные
12	год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1999
13	год завершения строительства	1999
14	кадастровая стоимость, руб.	750 610 407,04
15	кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:01:0004011:39
16	кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:01:0004011:1131, 77:01:0004011:1136, 77:01:0004011:1130, 77:01:0004011:1138, 77:01:0004011:1139, 77:01:0004011:1127, 77:01:0004011:1135, 77:01:0004011:1128, 77:01:0004011:1134, 77:01:0004011:1140, 77:01:0004011:1141, 77:01:0004011:1132, 77:01:0004011:1133, 77:01:0004011:1137, 77:01:0004011:1129
17	виды разрешенного использования	данные отсутствуют
18	статус записи об объекте недвижимости	сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
19	особые отметки	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
20	правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"
21	вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009
22	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Весь объект
23	дата государственной регистрации:	28.12.2011
24	номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-567
25	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.08.2009 по 01.08.2024

26	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут". ИНН: 7718218817
27	основание государственной регистрации:	Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43355; Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000002К для юридических лиц от 25.11.2009; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4; Акт приема-передачи от 25.11.2009
28	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
29	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
30	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
31	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
32	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
33	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

5.7 Определение класса объекта оценки:**Краткая классификация офисной недвижимости:**

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города;	5	районы средней удаленности;	4	удаленные районы; окраина;	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
		на главных магистралях и площадях с удобным подъездом		некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом		неудобный подъезд			
2	Состояние	новое строительство;	5	срок эксплуатации 5-7 лет,	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения;	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
		высококачественная отделка в отличном состоянии		высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии		стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии			
3	Конструктивно- планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м;	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
						коридорная система;			
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая	5	организованная охраняемая парковка с	4	недостаточное количество мест на	3	отсутствие парковки	2

		наземная парковка с крытым переходом в здание		достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки		неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехники, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Каждой разновидности присущи свои качества. Эта классификация довольно условна, поэтому в группах нежилых помещений существуют свои подгруппы. Подобное справедливо для первых двух категорий - офисы класса А и Б имеют несколько разновидностей. Знание особенностей каждого помещения следует учитывать при выборе их под определенный тип бизнеса. Арендодатель, понимая к какому классу относится его объект, может правильно сориентироваться в цене. Собственникам различных компаний учитывать класс помещения тоже крайне важно. Ведь без соответствующих условий добиться успеха порой просто невозможно. Категория А Офисы класса А представляют собой наиболее элитные разновидности недвижимости, предназначенной для организации бизнеса. Они расположены в новых деловых комплексах, где созданы максимально выгодные условия для функционирования офисов. Постройка этих помещений выполнена с учетом всех инженерных требований, а планировка их наиболее удачна. Отделка помещений класса А отличается современностью и высоким качеством материалов: все коммуникации и системы жизнеобеспечения соответствуют нормам и строительным правилам; добраться до таких офисов легко; в этих помещениях существуют оборудованные по последнему слову техники конференц-залы, рабочие места оснащены качественной оргтехникой и средствами связи; подобный бизнес-центр обладает качественными охраняемыми системами. Здесь должна быть закрытая подземная парковка площадью из расчета 1 автомобилеместо на 60 м кв. офисных помещений. А для работников в таких офисах созданы все необходимые условия быта и отдыха. Подклассы группы А Чтобы лучше ориентироваться в основных качествах элитных помещений, классы офисов группы А разделяют на подкатегории А+, А и А-. В первом случае помещение обладает всеми без исключения требованиями, перечисленными далее. Однако даже у самых элитных объектов аренды могут присутствовать некоторые недочеты. Если эти отклонения единичные и незначительные, помещение относят к группе А. Но в случае

несоблюдения нескольких средних по важности требований, офис можно отнести к категории А-. Основные требования к зданиям А+ Элитные классы офисов должны обладать всеми без исключения нижеследующими характеристиками, чтобы относиться к категории А+. Они должны быть расположены в центральном деловом районе или вблизи него, возле коммуникаций транспортной развязки. Объект должен обладать прозрачной системой учета эксплуатационных расходов. Здесь должна быть входная группа и фойе. Высота от пола до потолка в 90% помещений не менее 2,7 м. Охраняемая парковка (не считая стихийной) имеет 1 машиноместо на 60 м кв. площади офисов. Энергоснабжение должно быть не менее 50 Вт на 1 м кв. арендуемого помещения. Система отопления, вентиляции и кондиционирования, как минимум, 2-х трубная. Планировка открытая, с сеткой колонн. Оптоволоконные телефонные системы и интернет обеспечивают выполнение рабочего процесса в полном объеме. Помещения общего пользования, входящие в оплату, составляют не более 12% площади аренды. Категория В Характеристики офисов, которым присвоен класс В, отличаются от предыдущей категории незначительно. Они могут быть не такими элитными, иметь менее выгодное расположение или обладать меньшим набором услуг по обслуживанию. Стандарты качества постоянно повышают требования к арендуемым нежилым помещениям. Иногда через несколько лет интенсивной эксплуатации в более низкую категорию попадает и престижный офис. Класс В может потерять некоторые свои имеющиеся ранее качества. Если компании не требуется арендовать помещения в представительских целях, чаще всего руководство обращает внимание на категорию В. Она больше рассчитана на рабочую обстановку, нежели поддерживает репутацию организации. Черты класса В Класс офиса В характеризуется рядом особенностей. Чаще всего его расположение не так выгодно. Подобные помещения также могут располагаться не в специализированных офисных комплексах (ранее это было какое-то другое жилое или промышленное здание). Спектр обслуживаемых услуг несколько ограничен. Отделка помещений выполнена из качественных, но недорогих материалов. Парковка у подобных зданий есть, но, например, может быть расположена под открытым небом. Это помещения эконом-класса, которые обладают значительно меньшей арендной стоимостью. В целом подобные офисы соответствуют всем требованиям мировых норм и стандартов, но их характеристики несколько урезаны. Подклассы группы В Характеристики офисов класса В отличаются от В+ отсутствием хотя бы одного незначительного параметра. Более элитный тип зданий для организации офисов имеет ряд отличительных особенностей. К таким нежилым помещениям можно легко добраться по главной дороге. Они находятся в новых или капитально реконструированных строениях. Управление и ведение документации контролируется профессионалами. Высота помещений позволяет устанавливать подвесные потолки. В офисах В+ есть охраняемая подземная парковка, а также вентиляционная и кондиционерная системы. Здесь проведены качественные коммуникации различного типа. Обязательно здание имеет входную группу и холл. Хорошо работают лифты. Новые окна обеспечивают более чем достаточное естественное освещение. Отделка выполнена из недорогих, но качественных материалов. Если одного незначительного из перечисленных параметров нет, офис относят к категории В. Класс С Офисы класса С уступают предыдущим по ряду характеристик. Они могут быть удалены от центральной транспортной развязки. Такие здания характеризуются слабым уровнем обслуживания. Здесь может не быть достаточного места для парковки или отсутствует полный набор мебели и оргтехники, необходимой для работы персонала. Чаще всего такие офисы организовывают в старых постсоветских постройках, которые не были возведены с учетом всех современных требований. Являясь слабо приспособленными для организации работы сотрудников любой компании, эти здания признаются непристижными. Ремонт внутри помещений отсутствует, максимум - арендодатель мог отреставрировать фасад. Обслуживание или отсутствует, или ведется силами

владельца. Могут иметься проблемы с оформлением документации. Но в здании класса С есть охраняемая наземная парковка. Также тут обустроена круглосуточная охранная система. Чаще всего, хоть и не в достаточном объеме, имеются условия для отдыха и быта сотрудников. Категория D Офисы класса D находятся в бывших административных зданиях, институтах и прочих давно построенных учреждениях. Как правило, ремонт в них выполнялся давно. Существуют и такие помещения, которые внешне выглядят довольно солидно. Обычно это строения бывших институтов. В них даже могут быть презентабельные библиотеки и типографии. Но внутренняя планировка и системы коммуникаций совершенно не соответствуют современным представлениям об офисных помещениях. Расположены такие постройки могут быть где угодно. Добираться до них порой крайне тяжело. Привлекает арендаторов этот сегмент своей стоимостью - она в этом случае более чем доступная. Названный класс офисов выбирают мелкие фирмы, для которых вопрос презентабельности не играет существенной роли. Но погоня за экономией порой оборачивается существенными затратами, так как подобные помещения зачастую нуждаются в капитальном ремонте. На него арендатор потратит значительные суммы. А отсутствие элементарных столовых, парковки и систем нормального жизнеобеспечения делает работу для персонала крайне тяжелой. Ознакомившись с таким понятием как классы офисов, арендатору будет проще определить, какое помещение лучше подходит для конкретно взятого бизнеса.

Источник: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Критерии объекта оценки:

- удаленность от транспортных артерий (300 м от Садового кольца)
- срок эксплуатации более 5-7 лет, производился ремонт
- стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии
- высота помещения не менее 2,8 - 3,0 м
- охраняемая территория
- развернутая инфраструктура обслуживания бизнеса
- системы кондиционирования и вентиляции имеются в помещениях
- имеется холл и входная группа

На основании проведенного анализа недвижимости и приведенной выше классификации, класс объекта оценки для офисных площадей определен как «В».

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

6.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.

В этом обзоре мы рассмотрим опубликованную в июне макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.

Динамика промпроизводства, % год к году

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в «**Добыче полезных ископаемых**» рост выпуска продукции замедлился до 2,8% после 4,2% в апреле. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» выпуск сократился на 1% после роста на 4,7% месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» рост выпуска ускорился до 1,8% после 1,0% в апреле. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» рост выпуска резко снизился до символических 0,8% по сравнению с увеличением на 7,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'19	+4,3	+0,3	-4,8	+5,7
Апрель'19	+4,2	+4,7	+1,0	+7,4
Май'19	+2,8	-1,0	+1,8	+0,8
Январь-май'19	+4,3	+1,6	-0,4	+1,2

Таким образом, замедлению темпа роста промышленного производства в мае способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, кроме «**Электроэнергии, газа и пара**». При этом отдельно стоит отметить, что по итогам мая сегмент «**Обрабатывающие производства**» показал отрицательную динамику, в то время как за первые пять месяцев 2019 года снижение демонстрирует лишь сектор «**Электроэнергия, газ и пар**». Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-май 2019	Май 2019 / Май 2018	Январь-май 2019 / Январь-май 2018
Добыча угля, млн тонн	180	-1,7%	+0,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	232	+1,3%	+2,7%
Природный газ, млрд м3	285	+4,6%	+3,4%
Мясо скота, млн тонн	1,1	+6,3%	+10,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,9	-5,1%	-5,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	+6,0%	-1,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	59,9	-2,1%	+12,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	-4,1%	-1,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,4	+6,6%	+5,0%
Цемент, млн тонн	20,0	+7,6%	+11,6%
Бетон товарный, млн м3	12,2	+19,1%	+25,9%
Прокат готовый, млн тонн	25,6	+0,9%	+0,0%
Трубы стальные, млн тонн	5,0	-1,0%	-2,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	645	-6,1%	+2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	55,7	+0,7%	-2,3%

Выпуск в **добывающем сегменте** в мае 2019 года оказался разнонаправленным: **добыча нефти и газа** увеличилась меньшими темпами, чем в предыдущие месяцы (+2,7% и 3,4% соответственно), в то время как объем **добычи угля** снизился (-1,7%). Это привело к тому, что по итогам января-мая рост **добычи угля** был нивелирован, а темпы роста **добычи нефти и газа** замедлились. Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим рост выпуска мяса скота (+6,3%), а также рыбы (6%), в то время как производство мяса домашней птицы сократилось в мае на 5,1%. По итогам пяти месяцев выпуск **мяса скота** вырос на 10,5% (+11,9% по итогам января-апреля), а **мяса домашней птицы и рыбы** – сократился (-5,2% и -1,8% соответственно; по итогам января-апреля снижение на 5,3% и 3,2% соответственно). Тенденция восстановления производства **стройматериалов** в мае продолжилась, по-прежнему за исключением производства **кирпичей**, которое упало на 4,1%. Вместе с этим, наиболее сильный рост показал объем выпуска **бетона** (+19,1%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Следует отметить, что рост производства **легковых автомобилей** в апреле сменился снижением в мае (-6,1%), в то же время **выпуск грузовых автотранспортных средств** показал слабый рост на 0,7%. В остальном, динамика в тяжелой промышленности была невыдающейся: выпуск **готового проката** увеличился на 0,9%, **стальных труб** – сократился на 1%.

Кроме того, в конце июня Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2019 года. Он составил 5,45 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 3,6

трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 51,4%.

Показатель	Январь-апрель 2019 г.	Сравночно: Январь-апрель 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+5 454,5	+3 603,4
Доля убыточных предприятий	33%	34,2%

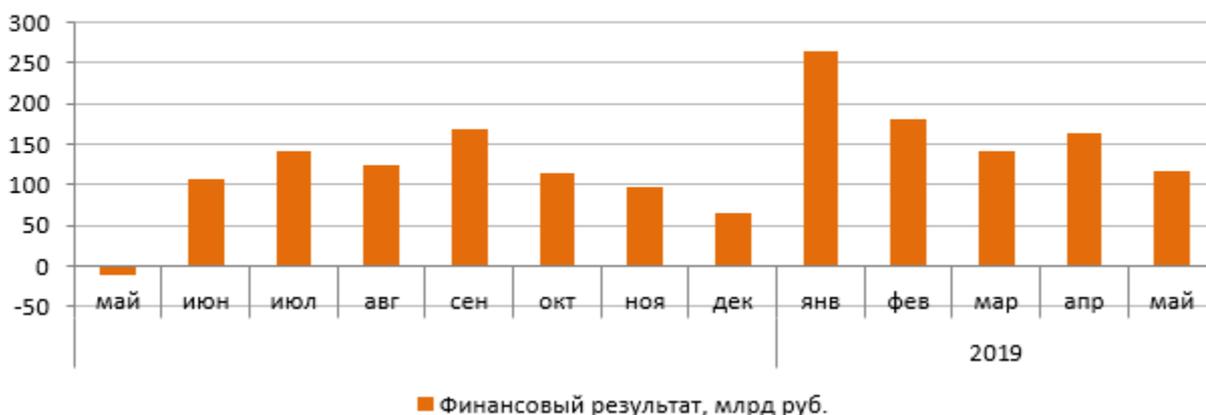
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-апреле 2019 г., млрд руб.	Январь-апрель 2019 г. / Январь-апрель 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+139,7	+79,3%
Добыча полезных ископаемых	+1 284,9	-3,3%
Обрабатывающие производства	+1 552,9	+80,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+411,3	+16,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+339,6	+21,0%
Водоснабжение	+7,5	-29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 210,9	> в 2,3 раза
Строительство	+48,9	> в 5,8 раз
Транспортировка и хранение	+271,0	+64,6%
Информация и связь	+143,1	+30,6%

По итогам января-апреля 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Строительство**» (сальдированный результат вырос в 5,8 раз), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (рост в 2,3 раза), «**Обрабатывающие производства**» (+80,8%), а также «**Сельское хозяйство**» (рост на 79,3%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «**Водоснабжение**» (-29,9% по итогам января-апреля), а также «**Добыча полезных ископаемых**» (-3,3%).

Прибыль банковского сектора после 163 млрд руб. в апреле составила 117 млрд руб. по итогам мая. При этом прибыль Сбербанка за май составила 75,7 млрд руб. В мае прошлого года банковский сектор зафиксировал убыток в 10 млрд руб. По итогам января-мая 2019 года российские банки заработали 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-май 2019 года составила 369,1 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в мае, то объем его активов увеличился на 0,6%, составив 92,9 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 65 млрд руб. (+0,2%). Объем **розничного кредитования** вырос на 255 млрд руб. (+1,6%). Таким образом, по состоянию на 1 июня 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 49,7 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне ожидаемого возвращения инфляции на уровень ниже 5% возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в июне держался на уровне 0-0,2%, а по итогам месяца инфляция, по предварительным данным, могла составить всего 0,2%. С начала года рост цен составил, ориентировочно, 2,5%, при этом в годовом выражении, исходя из этих данных, по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до уровня около 5% после 5,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

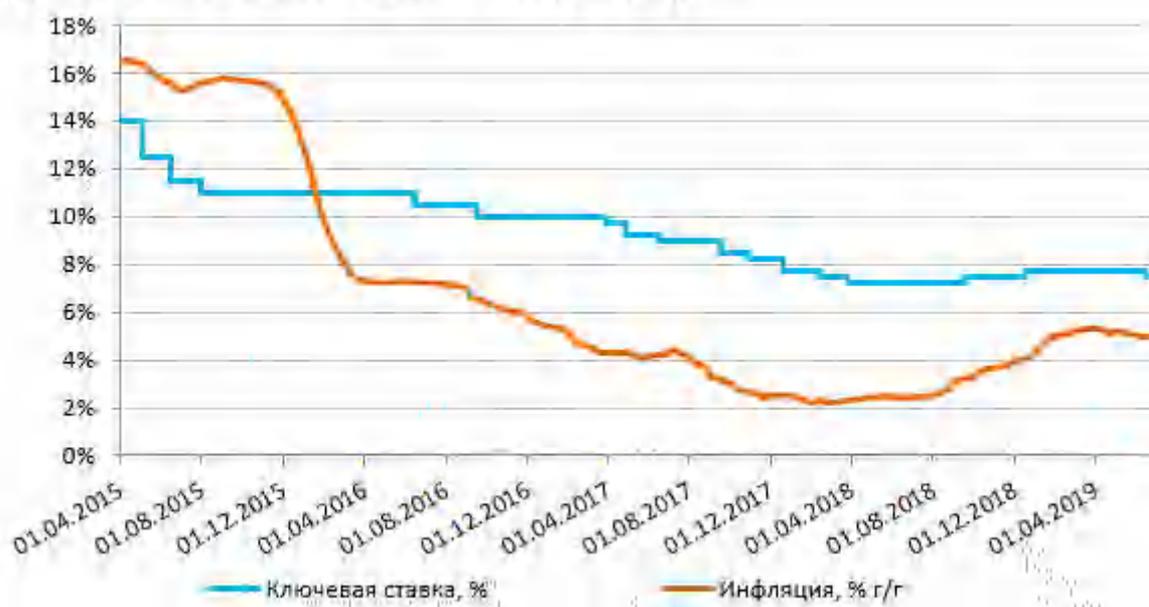
Месяц	2018	2019
Март	0,3%	0,3%
Апрель	0,4%	0,3%
Май	0,4%	0,3%
Июнь	0,5%	0,2%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июне среднее значение курса составило 64,2 руб. после 64,8 руб. за доллар месяцем ранее. К концу июня курс доллара укрепился до 63,1 руб. на фоне увеличения цен на нефть.

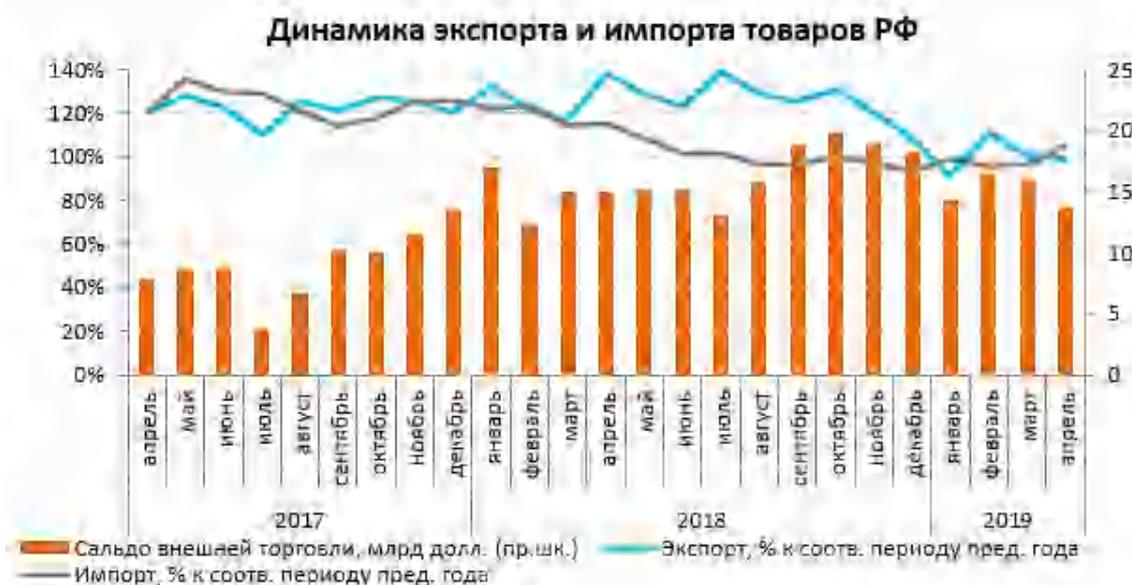
Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'19	65,8	64,7	65,1
Апрель'19	64,7	64,7	64,6
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2

Отметим, что на заседании Совета директоров Банка России 14 июня было принято решение снизить ключевую ставку на 25 базисных пунктов до 7,5%. Решение было принято на фоне продолжающегося замедления годовой инфляции и снижения проинфляционных рисков. На этом фоне Банк России также снизил прогнозный диапазон годовой инфляции по итогам 2019 года с 4,7-5,2% до 4,2-4,7%. В дальнейшем, по прогнозу регулятора, годовая инфляция будет находиться вблизи 4%. Кроме того, по заявлению представителей Банка России, при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом ЦБ, допускается возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике до середины 2020 года.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%). В то же время товарный импорт составил 77,6 млрд долл. (-1%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 60 млрд долл. (+1,4%).



Как можно видеть, в январе 2019 года динамика экспорта в годовом выражении стала отрицательной на фоне падения цен на энергоносители, однако в дальнейшем объем экспорта восстановился, и по состоянию на апрель 2019 года находится на уровне, близком к апрелю 2018 года. Что касается динамики импорта, то в апреле он ускорился, и на годовом окне показывает рост на 4,7%. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-апреле кв. 2019 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-апрель 2019 / Январь-апрель 2018, %
Экспорт, в т. ч.	137,6	+0,0
Топливо-энергетические товары	91,8	+2,2
Металлы и изделия из них	13,5	-5,8
в т. ч. цветные металлы	5,6	+18,5
Машины, оборудование и транспортные средства	6,9	-12,8
Продукция химической промышленности, в т. ч.	8,4	-0,1
калийные удобрения	0,6	+38,5
азотные удобрения	1,0	+12,5
Продовольственные товары и с/х сырье	7,4	-0,5
Импорт, в т. ч.	77,6	-1,0
Машины, оборудование, транспортные средства	33,8	-1,7
Продовольственные товары и с/х сырье	9,8	-1,2
Продукция химической промышленности	14,2	+1,2

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров по итогам января-апреля 2019 года оказалась разнонаправленной. Наибольшие темпы роста зафиксированы по **калийным удобрениям (+38,5%)**, а также **цветным металлам (+18,5%)**, при этом в целом вывоз **металлов и изделий из них** сократился на 5,8%. Наиболее сильное снижение экспорта произошло по позиции **машины, оборудование и транспортные средства (-12,8%)**. Что касается импорта, то здесь не было

значительных изменений по сравнению с ситуацией годом ранее, основные позиции импорта изменились в пределах 1-2%.

Показатель	Январь-май 2018	Январь-май 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	46,9	48,7	+3,8%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	18,9	35,2	+86,2%
	1.06.18	1.06.19	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	456,6	495,2	+8,5%
	1.04.18	1.04.19	
Объем внешнего долга, млрд долл.	520,3	468,8	-9,9%

По пояснениям Банка России, положительное влияние на динамику сальдо счета текущих операций наряду с укреплением торгового баланса оказало улучшение сальдо баланса услуг за счет роста экспорта услуг при снижении их импорта. Рост оттока капитала, в свою очередь, был вызван главным образом операциями банков и прочих секторов по приобретению иностранных активов, в то время как вклад изменения внешних обязательств был минимальным.

Выводы:

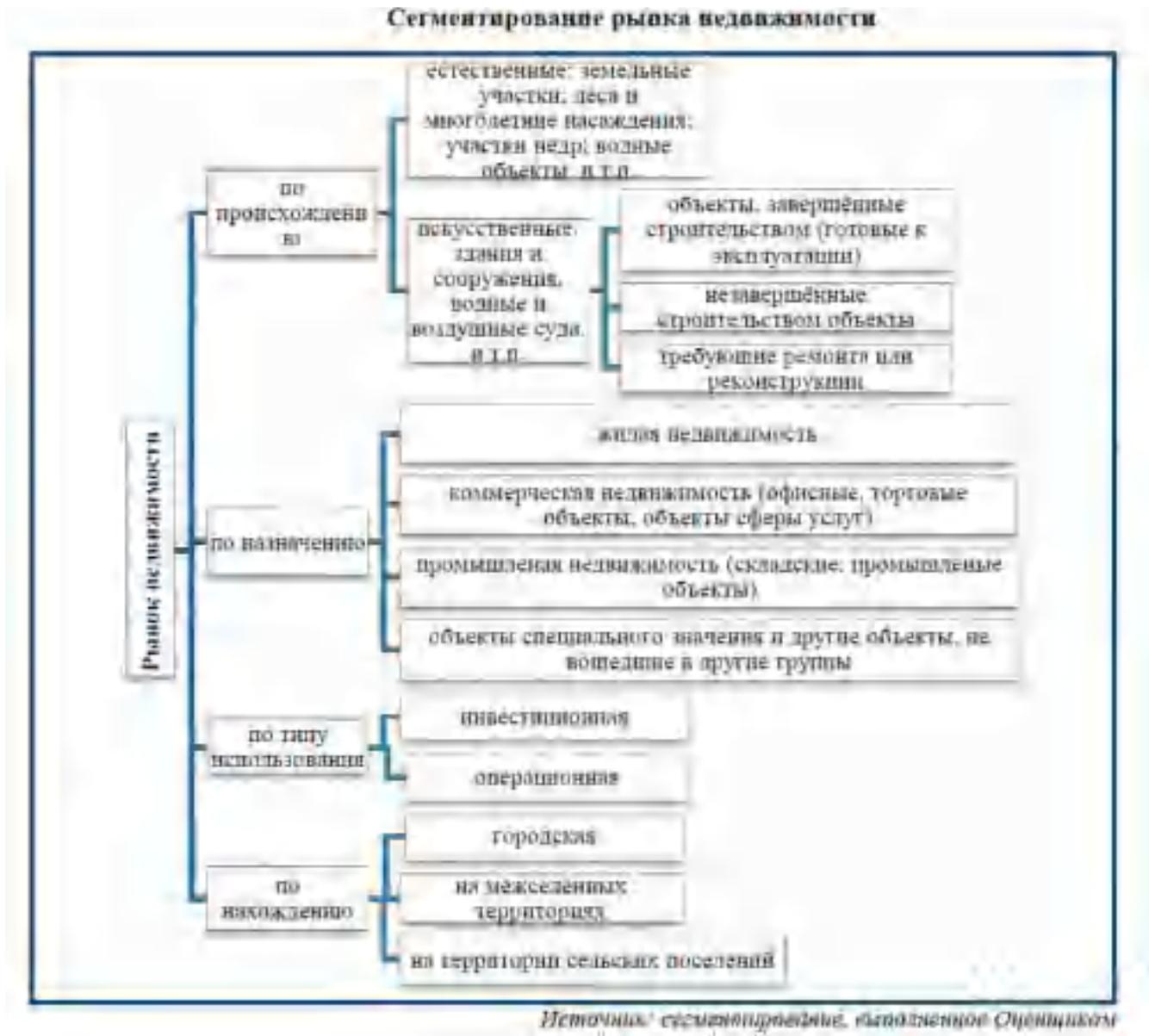
- *Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в мае 2019 года составил 0,2% после 1,7% в апреле;*
- *Промпроизводство в мае 2019 года в годовом выражении увеличилось на 0,9%, а по итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%;*
- *Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле 2019 года составил 5,45 трлн руб. по сравнению с 3,60 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,2 п.п. до 33%;*
- *Банковский сектор в мае заработал 117 млрд руб. прибыли. За январь-май 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;*
- *Рост потребительских цен в июне 2019 года по предварительным данным составил 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила около 5%;*
- *Величина ключевой процентной ставки ЦБ снижена на 25 б.п. до уровня 7,5%;*
- *Среднее значение курса доллара США в июне 2019 года снизилось до 64,2 руб. по сравнению с 64,8 руб. в мае на фоне увеличения цен на нефть;*

- **Товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%), товарный импорт – 77,6 млрд долл. (-1,0%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 60 млрд долл. (+1,4%);**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая 2019 года увеличилось на 3,8% до 48,7 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос в 1,9 раза и составил 35,2 млрд долл.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyun_2019/

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии и сегменты рынка недвижимости.



Таким образом, принимая во внимание местоположение, вид, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые объекты принадлежат к рынку недвижимости – коммерческая недвижимость, сегменту рынка – офисная недвижимость.

6.3 Анализ рынка объекта оценки

6.3.1 Основные индикаторы рынка

	II 2017	II 2018	II 2019	
 Объем ввода, тыс. м ²	21,1	39,4	119,7	
 Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	390,8	661,1	710,0	
 Доля вакантных площадей, %	11,3	9,0	7,4	
	Класс А	15,8	12,5	11,5
	Класс В+/-	9,9	7,9	6,2
Средневзвешенная приведенная ставка аренды², руб./м²/год	17 085	16 803	18 822	
	Класс А	25 920	25 056	26 635
	Класс В+/-	12 655	12 810	13 989

6.3.2 Предложение

По итогам I полугодия 2019 г. на рынке качественной офисной недвижимости Москвы было введено в эксплуатацию 119,7 тыс. м² офисных площадей, что в три раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года. При этом 75% объема новых офисов было введено в эксплуатацию во II квартале 2019 г. За первые шесть месяцев 2019 г. был введен только один объект класса А, а класс В+ пополнился шестью бизнес-центрами.

Стоит отметить, что 57% нового предложения сосредоточено за границами ТТК. Тренд на застройку территории офисами в данной локации сохранится в горизонте ближайших пяти лет в связи с тем, что география нового предложения офисных площадей во многом будет определяться местом реализации проектов транспортно-пересадочных узлов и многофункциональных комплексов, которые преимущественно будут локализованы на ших промышленных зон.

Несмотря на трехкратный рост объема ввода в I полугодии 2019 г., данный показатель составляет только 25% от общего, заявленного девелоперами до конца года. Большая половина объектов, ввод в эксплуатацию которых был запланирован в I полугодии, были перенесены на конец года.

На фоне невысокого объема нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в I полугодии 2019 г. продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей упала на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и составила 11,5%, а в офисах класса В+/- снизилась на 1,4 п.п. – до 6,2%. Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В+/- по итогам I полугодия составил 1,36 млн м² : на

офисы класса А приходится 0,49 млн м², на офисы класса В+/- – 0,87 млн м².

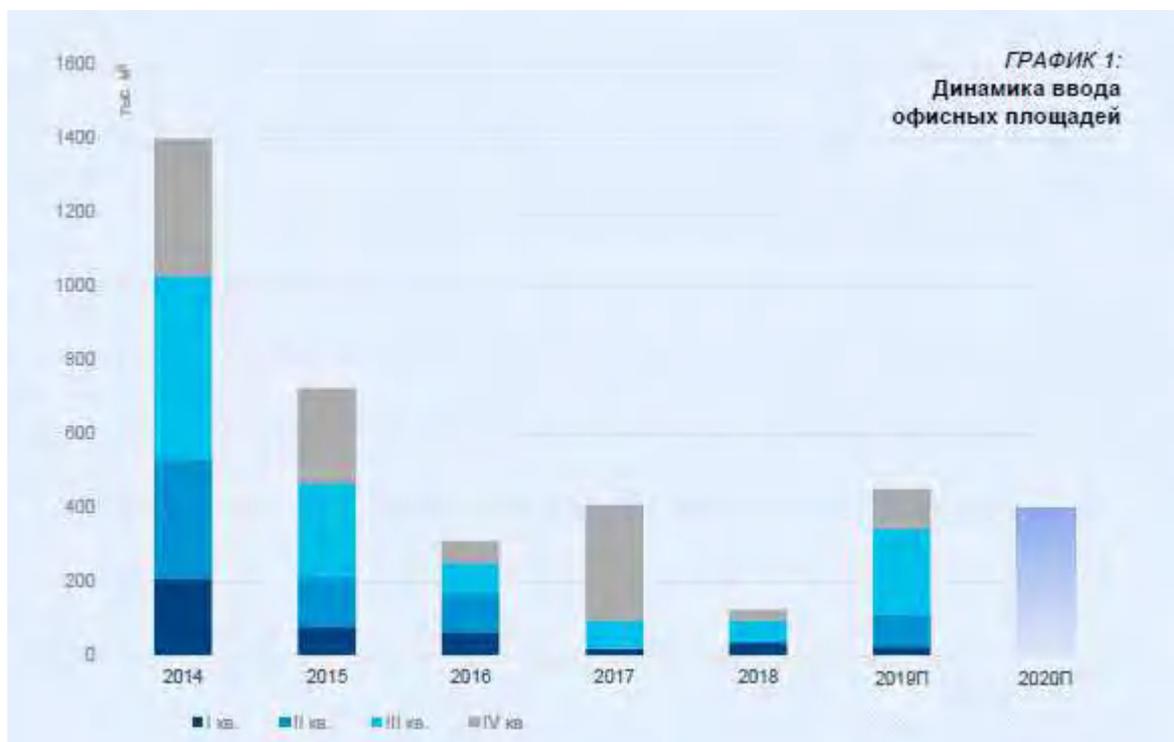


ТАБЛИЦА 1. Объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2019 г.

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СТРОИТЕЛЬСТВА	GVA, М²	GLA, М²
«Искра-Павки»	Ленинградский пр-т, д. 35	A	Новое строительство	71 370	62 270
SKY House	Мытная ул., д. 40–44	B+	Новое строительство	18 208	17 000
«Рассвет» (фаза I)	Столярный пер. д. 3, стр. 14–16	B+	Реконструкция	17 260	12 680
РТС «Селигерская»	Дмитровское ш., д. 98	B+	Реконструкция	18 500	11 100
«Крунит»	Нагорная ул., д. 3, стр. 1	B+	Новое строительство	13 790	9 240
МФК «Резиденция Тверская»	2-я Брестская ул., д. 6	B+	Новое строительство	32 940	5 400
Global Key	Садовая-Сукаревская ул., д. 9А стр. 1	B+	Новое строительство	2 130	1 850

6.3.3 Спрос

По итогам I полугодия 2019 г. объем сделок по новой аренде и продаже офисных помещений составил 710 тыс. м².

Лидерами по объему сделок, как и год назад, являются компании, представляющие IT-сектор и ритейл, на их долю приходится 28% новых сделок. Также активными в части сделок с офисной недвижимостью Москвы в I квартале были компании банковского сектора (18%), компании профессиональных услуг (13%) и производственные компании (13%).

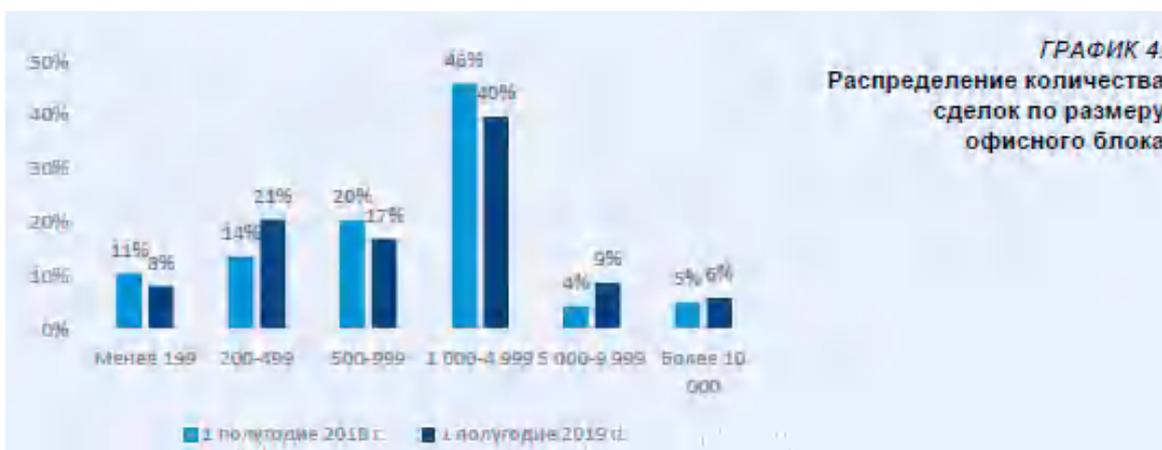
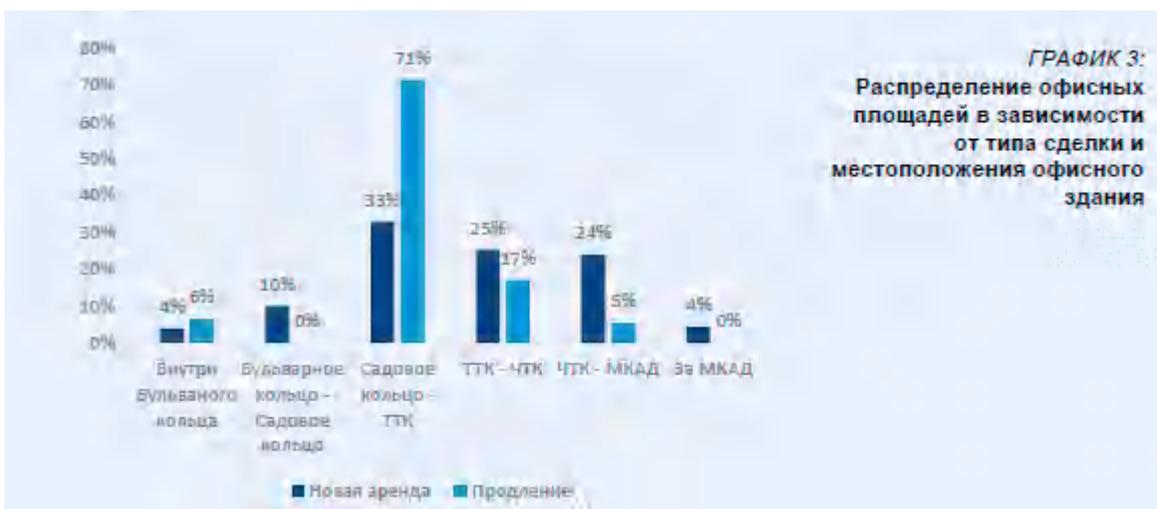
Основной объем сделок по продлению условий договора – 71% – приходится на районы между Садовым и Третьим транспортным кольцами. В то же время явного лидера по местоположению среди сделок по новой аренде нет. Спрос в равной мере сконцентрирован от Садового кольца до МКАД, что объясняется улучшением транспортной доступности территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро.

В I полугодии 2019 г. мы продолжаем наблюдать тенденцию конца 2018 г. по увеличению спроса на офисные здания, которые находятся на стадии строительства. В результате довольно низкого ввода за последние три года и постепенного сокращения доли свободных площадей, особенно в наиболее ликвидных локациях, крупные компании активно рассматривают и подписывают договора аренды еще до окончания строительства, что составило по итогам I полугодия 12% от общего объема сделок по новой аренде.

Примерами таких сделок являются аренда компанией «Росбанк» офисных площадей в БЦ «Око» (фаза II) и аренда компанией «Газпромнефть-СМ» офиса в БЦ «Академик» (ввод обоих зданий в эксплуатацию запланирован до конца года), а также крупнейшая в этом году сделка по предварительной аренде офисной части МФК «Акватория» компанией «Тинькофф». Окончание строительства комплекса запланировано на 2022 г. Данная ситуация оказывает большое влияние на рынок, так как при закрытии сделки доля вакантных площадей на данном субрынке значительно снижается.

ТАБЛИЦА 2. Крупнейшие новые сделки в I полугодии 2019 г.

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ, М²
«Тинькофф»	«Акватория»	Ленинградское ш., д. 69	A	Аренда	89 000
«Газпромбанк»	«Академик III»	Озерковская наб., д. 24	A	Продажа	18 783
«Росбанк»	«Око» (фаза II)	Пресненская наб., д. 18Б	B+	Аренда	15 420
Банк «Авангард» *	Песная ул., 6	Песная ул., д. 6	B+	Продажа	13 960
Частный инвестор *	«Александр Хауса»	Б. Якиманка ул., д. 1	B+	Продажа	11 570
«ПСК»	«Рассвет» (фаза I)	Столярный пер., д. 3, стр. 14-16	B-	Аренда	11 000
ЭОК	«ВТБ Арена Парк»	Ленинградский пр-т, д. 38	A	Аренда	8 680
«АРКО»	«Газойл Плаза»	Наметкина ул., д. 14	B+	Аренда	8 200
«КПЮ»	«Сирius Парк»	Машинное ш., д. 3	B+	Аренда	8 500
«Трансстроймеханизация»	«Легион II»	Киевская ул., д. 7	B-	Аренда	6 460
«Ростек»	Маяковского ул., 11	Маяковского ул., д. 11	B+	Аренда	6 370
Sova-Sovia HBS Eurasia *	Comcity	Киевское ш., 22 км	A	Аренда	5 400



6.3.4 Коммерческие условия

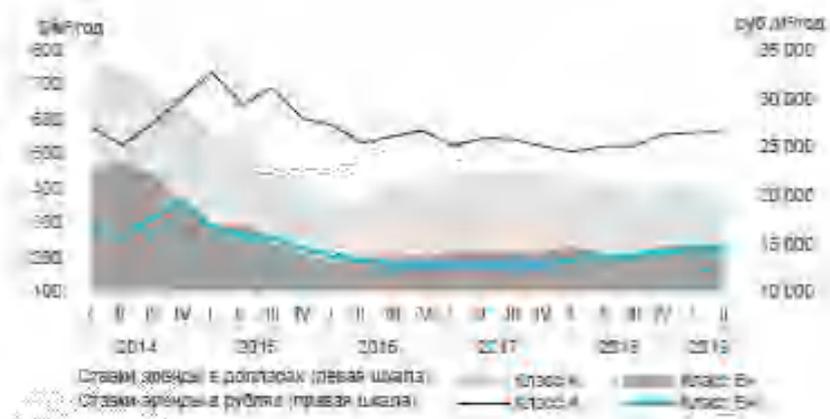
В I полугодии 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В+/- продолжили свой рост, который наблюдается с 2018 г. За полгода в офисах класса А средневзвешенная ставка аренды изменилась на 1,2%, и ее значение составило 26 635 руб./м²/год. В классе В+/- ставка увеличилась на 2,2%, составив в абсолютном выражении 13 989 руб./м²/год.

Рынок находится в комфортной фазе восстановления и достаточно стабильного спроса, что позволяет собственникам, даже несмотря на увеличение объемов ввода, повышать ставки. Особенно это заметно в бизнес-центрах, расположенных в наиболее востребованных субрынках в пределах ТТК. Так, за первые шесть месяцев средневзвешенная ставка аренды внутри Бульварного кольца выросла на 4%, а внутри Садового кольца – на 6%. В то же время ставки аренды в объектах в более удаленной локации остаются пока на прежнем уровне.

До конца 2019 г. активного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в сторону повышения по-прежнему сохранится.

ГРАФИК 5:
Динамика
приведенных базовых
ставок аренды*

*Приведенная базовая ставка аренды в рублях рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларах эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу установленному арендодателем. В базовую ставку аренды не включены НДС (20%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



6.3.5 Рынок продаж офисных помещений

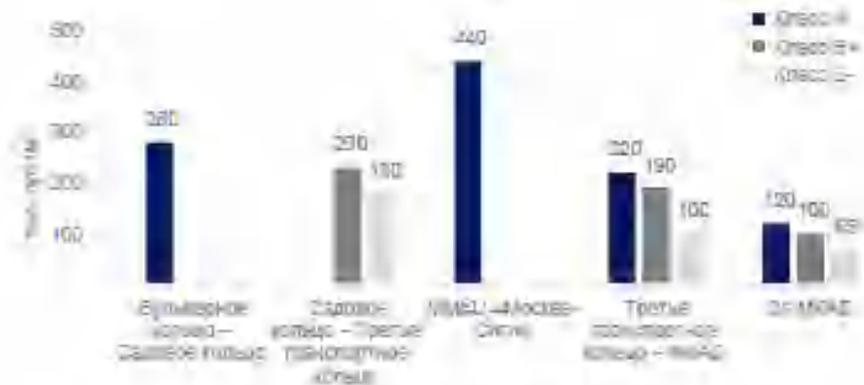
Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По итогам I полугодия 2019 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 89,8 тыс. м², что на 15% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. На фоне растущего спроса и ограниченного ввода в эксплуатацию новых объектов свободное предложение на рынке продаж офисных помещений сокращается интенсивными темпами.

Как и год назад, объем спроса в сегменте продажи офисных помещений преимущественно (на 65%) сформирован сделками площадью менее 500 м².

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в I полугодии 2019 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно конца 2018 г.

ГРАФИК 6:
Запрашиваемые
цены продаж во II
квартале 2019**

** Запрашиваемые цены продаж без учета НДС (20%) на офисные помещения в объектах, эконолируемых на рынке.



6.3.6 Прогноз

Сроки ввода существенной части ожидаемых в I полугодии объектов были перенесены на конец года. В случае реализации анонсированных планов девелоперов объем ввода в эксплуатацию во второй половине года может достичь 337 тыс. м², а годовой результат составит 450 тыс. м².

Кроме того, известно, что некоторые из строящихся объектов выйдут на рынок уже частично заполненными, следовательно, даже при росте объема ввода объем вакантных площадей изменится незначительно. Среднерыночный показатель доли свободных колеблется на уровне 7,5%.

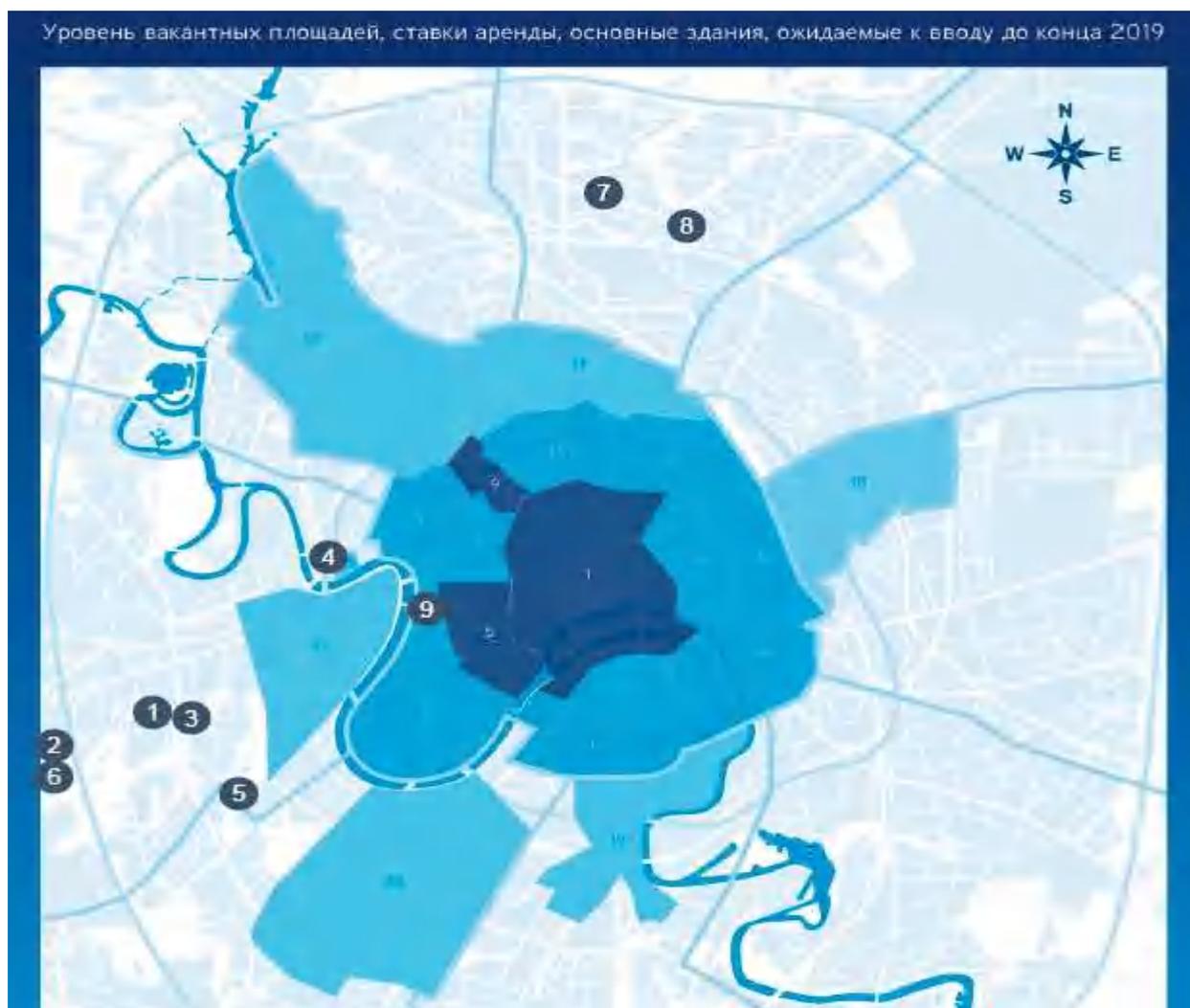
Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения, мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков.

Что касается рынка продаж, то спрос будет определяться в основном макроэкономической ситуацией, а рост цен продаж возможен при более выраженной положительной динамике ставок аренды.



ТАБЛИЦА 3: Основные объекты*, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	АДРЕС	GLA, М²
1	«Верейская Плаза IV»	B+	Plaza Development	Верейская ул., д. 29, стр. 34	40 000
2	«Стратос»	A	«Корпорация А.Н.Д.»	Николы Теслы ул., д. 1	34 980
3	МФК «Аминьевское шоссе»	B+	Tashir	Аминьевское ш., д. 15	28 880
4	«Око» (фаза II)	B+	Capital Group	Пресненская наб., д. 16Б	27 350
5	«Академик»	A	«Акция»	Вернадского пр-т, д. 41	26 430
6	«Орбион»	A	«Корпорация А.Н.Д.»	Минское ш., д. 2	24 000
7	«Отрадное» (фаза III)	B+	ОАО «МОТЕК-Ц»	Отрадная ул., д. 2В	16 500
8	«Парк Хуамин»	A	ООО «Парк Хуамин»	Вильгельма Пика ул., д. 14	16 000
9	«Смоленский Пассаж II»	A	«Корпорация А.Н.Д.»	Смоленская пл., д. 7-9	15 350



Источник: *Colliers International*

6.3.7 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка - налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы - местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурноконструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- Расположение объекта;
- Качество отделки;
- Площадь объекта;
- Имущественные права;

6.3.9 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента коммерческой недвижимости представлена в следующей ниже таблице.

Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику

Согласно п. 226 ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

№, п./п .	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://zдание.info/	https://www.cian.ru/
2	Описание	Административное здание				
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	6	6	5	5	3
5	Планировка	Здание с коридорно-кабинетной планировкой				
6	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дата прод./предл.	Август 2019				
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2

11	Площадь, кв.м.	2 900,00	2 042,00	1 984,00	3 188,00	970,00
12	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	УСН	Включен НДС	Включен НДС
13	Стоимость, руб.	565 500 000,00	480 000 000,00	477 152 000,00	1 000 000 000,00	350 000 000,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	195 000,00	235 063,66	240 500,00	313 676,29	360 824,74
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	195 000,00	195 886,38	240 500,00	261 396,91	300 687,28
16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
18	Функциональное назначение	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/156175692/	https://www.cian.ru/sale/commercial/211981191/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/	https://zдание.info/2385/2469/object/53381	https://www.cian.ru/sale/commercial/210449517/

6.3.10 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Основными факторами, влияющими на стоимость объекта оценки, являются местоположение, площадь, качество отделки. Кроме этого, важнейшую роль играет наличие ограничений (обременений) и правовой статус объекта.

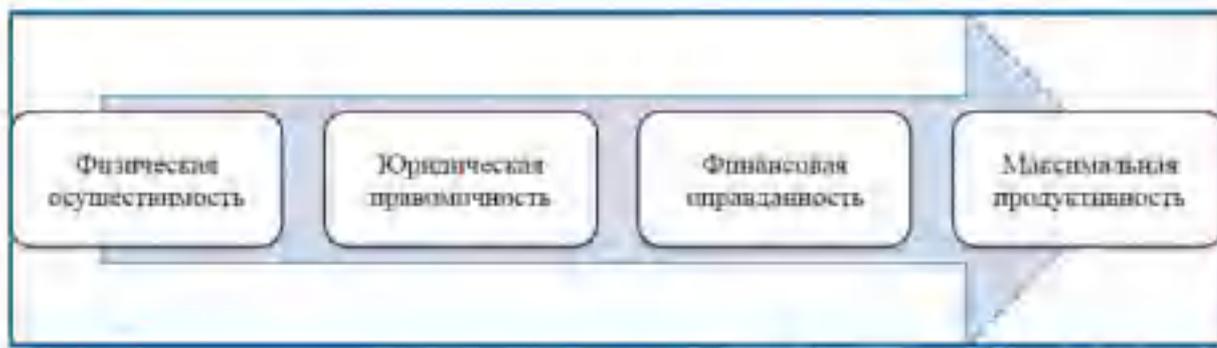
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 195 000,00 руб. за один квадратный метр до 360 000 руб. за один квадратный метр.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость.

Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

Оптимальное (наиболее вероятное) использование объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов его использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- отбор вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;

- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки – офисная и жилая застройка. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- торговое;
- офисное.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже

Критерии	Торговое	Офисное
Физическая осуществимость	-	+
Юридическая допустимость	-	+
Экономическая целесообразность	-	+
Максимальная стоимость	-	+

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);
- варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы

Торговое назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к торговым зданиям.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта офисного назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству.

Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- окружения объекта оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- перспектив развития района;
- возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта офисного назначения соответствует критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве офисной недвижимости является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве офисной недвижимости.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве офисной недвижимости, т.е. текущее использование.

8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражается в денежной форме (*Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3*)

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (*Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).

Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумуляированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>

Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>

Неустрашимое обесценение износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (Международные стандарты оценки).

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

8.2.1 Сравнительный подход

В соответствии с IFRS 13 при сравнительном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют

две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равенства продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО №1 **сравнительный подход** - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14 ФСО № 1).

8.2.2 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертон или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся

обстоятельствах;

- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором

фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком.

Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-11-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 13 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

8.2.3 Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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).

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (затрат на замещение) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», *Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.*

При анализе рынка и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», *Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.*

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

подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного и доходного подходов. По мнению Оценщика, применение данных методов позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные агентств недвижимости и сборников журнала «Rway» а также ресурсы Интернет-сайтов риэлтерских агентств.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м² общей площади.

9.1 Объекты-аналоги

№, п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://zdanie.info/	https://www.cian.ru/
2	Описание	Административное здание				
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	6	6	5	5	3
5	Планировка	Здание с коридорно-кабинетной планировкой				
6	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дата прод./предл.	Август 2019				
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
11	Площадь, кв.м.	2 900,00	2 042,00	1 984,00	3 188,00	970,00
12	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	УСН	Включен НДС	Включен НДС
13	Стоимость, руб.	565 500 000,00	480 000 000,00	477 152 000,00	1 000 000 000,00	350 000 000,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	195 000,00	235 063,66	240 500,00	313 676,29	360 824,74
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	195 000,00	195 886,38	240 500,00	261 396,91	300 687,28

16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
18	Функциональное назначение	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/156175692/	https://www.cian.ru/sale/commercial/211981191/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/	https://zдание.info/2385/2469/object/53381	https://www.cian.ru/sale/commercial/210449517/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав объект. На рынке существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на объект.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с идентичными правами (собственность,), то введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 171 корректировка составляет: Величина корректировки была принята на уровне минус 10,0%.

Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 171

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,5%	7,2%	13,9%
2	Тамбов	11,5%	7,9%	15,1%
3	Москва	10,0%	7,2%	12,8%
4	Нижний Новгород	10,0%	7,1%	12,9%
5	Хабаровск	10,4%	7,4%	13,3%
6	Нальчик	9,7%	7,6%	11,8%
7	Ижевск	10,0%	6,6%	13,4%
8	Воронеж	9,0%	6,3%	11,6%
9	Краснодар	9,4%	6,0%	12,8%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 171

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату наиболее близкую к дате оценки.

Согласно обзору основных тенденций сегмента рынка объектов оценки существенных изменений на рынке недвижимости данного типа не происходило. Введение корректировки не требуется.

Местоположение (местонахождение в пределах города). Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Корректировка не вводилась, ввиду близкого расположения объектов-аналогов.

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. корректировка рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 9-2 Корректировка на площадь

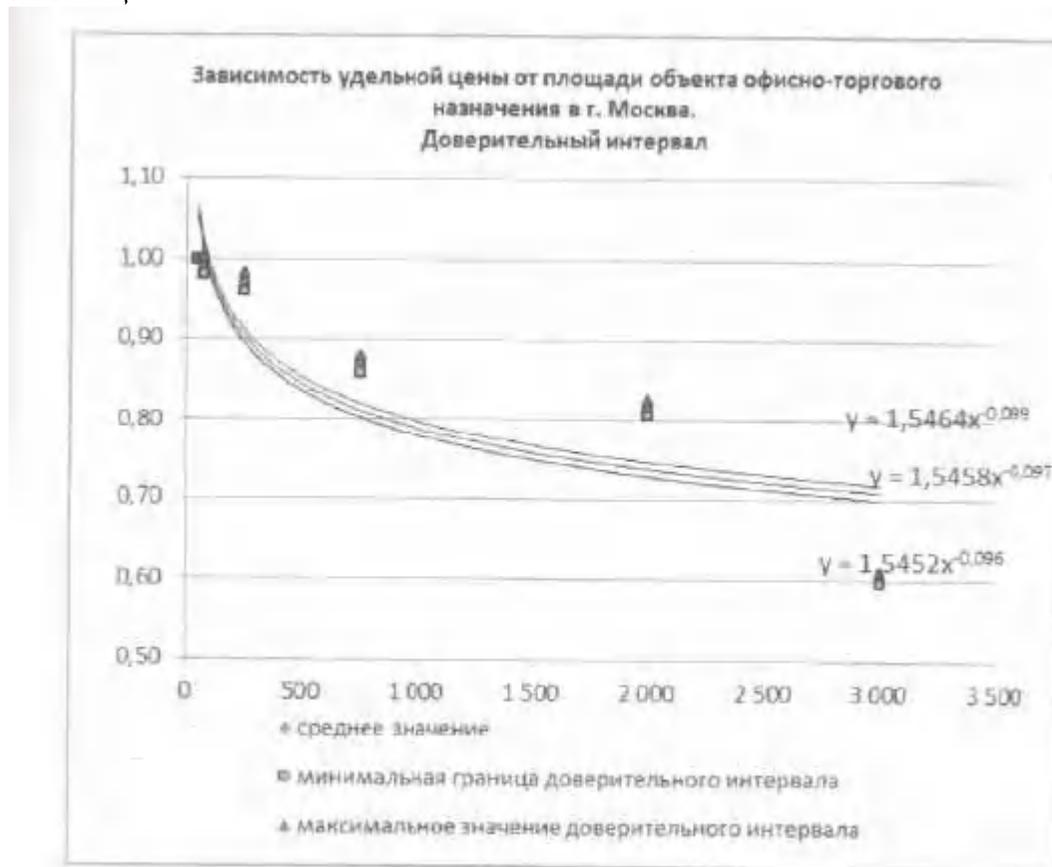


Рис. 50¹⁴

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 50

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала.

Корректировка на физическое состояние объекта Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки (здания). Так как аналоги были подобраны с идентичным физическим состоянием что и объект оценки, то корректировка по данному элементу не проводилась.

Корректировка на тип отделки Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта. Так как аналоги были подобраны с одинаковым состоянием отделки, то корректировка не применялась.

9.3 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		565 500 000	480 000 000	477 152 000	1 000 000 000	350 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	2 900,00	2 042,00	1 984,00	3 188,00	970,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		195 000,00	235 063,66	240 500,00	313 676,29	360 824,74
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		195 000,00	195 886,38	240 500,00	261 396,91	300 687,28
5	Среднее значение, руб./кв.м		238 694,11				
	Коэффициент вариации		18,86%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		195 000,00	195 886,38	240 500,00	261 396,91	300 687,28

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-19 500,00	-19 588,64	-24 050,00	-26 139,69	-30 068,73
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,74	216 450,00	235 257,22	270 618,55
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,74	216 450,00	235 257,22	270 618,55
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,74	216 450,00	235 257,22	270 618,55
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,70	216 450,00	235 257,20	270 618,60
12	Площадь, кв.м	1 433,20	2 900,0	2 042,0	1 984,0	3 188,0	970,0
	свободный член	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458
	степень	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970
	у	0,7638	0,7133	0,7380	0,7401	0,7068	0,7933
	Корректировка		7,08%	3,50%	3,20%	8,06%	-3,72%
	Корректировка ед. цены		12 425,40	6 170,42	6 926,40	18 961,73	-10 067,01
	Скорректированная ед. цена		187 925,40	182 468,12	223 376,40	254 218,93	260 551,59
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		187 925,40	182 468,12	223 376,40	254 218,93	260 551,59
	Среднее значение, руб./кв.м		221 708,09				
14	Коэффициент вариации		16,34%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-7 074,6	-13 418,3	-17 123,6	-7 178,0	-40 135,7

17	Относительная величина внесенных корректировок		-3,63%	-5,71%	-7,12%	-2,29%	-11,12%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		37 585,08	36 493,62	44 675,28	50 843,79	52 110,32
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	221 708,09					

9.4 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		565 500 000	480 000 000	477 152 000	1 000 000 000	350 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	2 900,00	2 042,00	1 984,00	3 188,00	970,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		195 000,00	235 063,66	240 500,00	313 676,29	360 824,74
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		195 000,00	195 886,38	240 500,00	261 396,91	300 687,28
5	Среднее значение, руб./кв.м		238 694,11				
	Коэффициент вариации		18,86%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		195 000,00	195 886,38	240 500,00	261 396,91	300 687,28

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-19 500,00	-19 588,64	-24 050,00	-26 139,69	-30 068,73
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,74	216 450,00	235 257,22	270 618,55
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,74	216 450,00	235 257,22	270 618,55
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,74	216 450,00	235 257,22	270 618,55
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,70	216 450,00	235 257,20	270 618,60
12	Площадь, кв.м	2 403,00	2 900,0	2 042,0	1 984,0	3 188,0	970,0
	свободный член	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458
	степень	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970
	у	0,7265	0,7133	0,7380	0,7401	0,7068	0,7933
	Корректировка		1,85%	-1,56%	-1,84%	2,79%	-8,42%
	Корректировка ед. цены		3 246,75	-2 750,24	-3 982,68	6 563,68	-22 786,09
	Скорректированная ед. цена		178 746,75	173 547,46	212 467,32	241 820,88	247 832,51
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		178 746,75	173 547,46	212 467,32	241 820,88	247 832,51
	Среднее значение, руб./кв.м		210 882,98				
14	Коэффициент вариации		16,34%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-16 253,3	-22 338,9	-28 032,7	-19 576,0	-52 854,8

17	Относительная величина внесенных корректировок		-8,34%	-9,50%	-11,66%	-6,24%	-14,65%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		35 749,35	34 709,49	42 493,46	48 364,18	49 566,50
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	210 882,98					

9.5 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		565 500 000	480 000 000	477 152 000	1 000 000 000	350 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	2 900,00	2 042,00	1 984,00	3 188,00	970,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		195 000,00	235 063,66	240 500,00	313 676,29	360 824,74
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		195 000,00	195 886,38	240 500,00	261 396,91	300 687,28
5	Среднее значение, руб./кв.м		238 694,11				
	Коэффициент вариации		18,86%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		195 000,00	195 886,38	240 500,00	261 396,91	300 687,28

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-19 500,00	-19 588,64	-24 050,00	-26 139,69	-30 068,73
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,74	216 450,00	235 257,22	270 618,55
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,74	216 450,00	235 257,22	270 618,55
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,74	216 450,00	235 257,22	270 618,55
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		175 500,00	176 297,70	216 450,00	235 257,20	270 618,60
12	Площадь, кв.м	3 172,00	2 900,0	2 042,0	1 984,0	3 188,0	970,0
	свободный член	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458
	степень	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970
	у	0,7072	0,7133	0,7380	0,7401	0,7068	0,7933
	Корректировка		-0,86%	-4,17%	-4,45%	0,06%	-10,85%
	Корректировка ед. цены		-1 509,30	-7 351,61	-9 632,03	141,15	-29 362,12
	Скорректированная ед. цена		173 990,70	168 946,09	206 817,97	235 398,35	241 256,48
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		173 990,70	168 946,09	206 817,97	235 398,35	241 256,48
	Среднее значение, руб./кв.м		205 281,92				
14	Коэффициент вариации		16,34%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-21 009,3	-26 940,3	-33 682,0	-25 998,6	-59 430,8

17	Относительная величина внесенных корректировок		-10,77%	-11,46%	-14,00%	-8,29%	-16,47%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		34 798,14	33 789,22	41 363,59	47 079,67	48 251,30
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	205 281,92					

9.6 Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.

№ п/п	Наименование	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 172,00	205 281,92	651 154 250,24
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	210 882,98	506 751 800,94
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 433,20	221 708,09	317 752 034,59
		Итого:	7 008,20		1 475 658 085,77

В том числе имущественные права по договору аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39 и 77:01:0004011:70.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 21 августа 2019 года без НДС составляет:

1 475 658 085,77 руб.

(Один миллиард четыреста семьдесят пять миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч восемьдесят пять рублей 77 копеек)

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного отчета для расчета рыночной стоимости помещения использовался метод дисконтирования денежного потока. Доходный подход, как указывалось ранее, основывается на расчете прогнозируемого дохода от использования имущества.

Спрос на аренду помещений значительно превосходит спрос на приобретение объектов в собственность. Вероятно, это связано с отсутствием в настоящий момент на российском рынке крупных торговых компаний, готовых вложить значительные средства в недвижимость.

Ставки арендной платы варьируются в зависимости от типа помещения.

Доходный подход, как указывалось ранее, основывается на расчете прогнозируемого дохода от использования имущества.

Понятие «доход» имеет несколько различных значений. Для целей определения рыночной стоимости методом дисконтирования денежного потока выделяют три основных уровня дохода:

- Потенциальный валовый доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект исходя из условий, сложившихся на соответствующем рынке;
- Действительный валовый доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;
- Чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относят:

- Условно-постоянные, размер которых не зависит от степени интенсивности использования объекта;
- Условно-переменные, размер которых зависит от степени интенсивности использования объекта;
- Резерв на замещение, средства, необходимые для осуществления в будущем дополнительных инвестиций в объект с целью сохранения стабильного уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	6	7	4	3	2
5	Планировка	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой	Здание с коридорно-кабинетной планировкой
6	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дата прод./предл.	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019
8	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
11	Площадь, кв.м.	1 980,00	1 395,60	760,20	862,00	603,60
12	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН	Включен НДС
13	Состав арендной ставки	Базовая	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Базовая
14	Арендная плата, руб./кв.м. в год с НДС	24 000,00	19 000,00	28 000,00	22 500,00	25 000,00
15	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	20 000,00	15 833,33	23 333,33	22 500,00	20 833,33

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-267-01-0819
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Цель проведения корректировок – учесть и нивелировать влияние тех характеристик Аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставки аренды проводились следующие дополнительные корректировки.

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Объем передаваемых прав.
- Финансовые условия.
- Условия продажи (чистота сделки).
- Снижение цены в процессе торгов.
- Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
- Местоположение.
- Тип помещения.
- Соотношение площадей.
- Площадь объекта.
- Состояние помещения.

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в аренду.

Корректировка на финансовые условия при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения по аренде объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования. В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий аренды (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они

выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия аренды соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 175 корректировка составляет:

Величина корректировки была принята на уровне минус 9,3%.

Рисунок 10-1 Корректировка на уторгование

Значения скидки на торг в конкретных городах в границы интервалов

Таблица 175

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	8,0%	4,9%	11,0%
2	Тамбов	9,8%	6,4%	13,1%
3	Москва	9,3%	6,6%	11,9%
4	Нижний Новгород	7,5%	5,2%	9,8%
5	Хабаровск	7,8%	4,8%	10,8%
6	Нальчик	7,7%	5,9%	9,4%
7	Ижевск	7,5%	4,4%	10,6%
8	Воронеж	7,4%	4,7%	10,0%
9	Краснодар	7,5%	4,4%	10,7%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 175

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Октябрь 2018г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

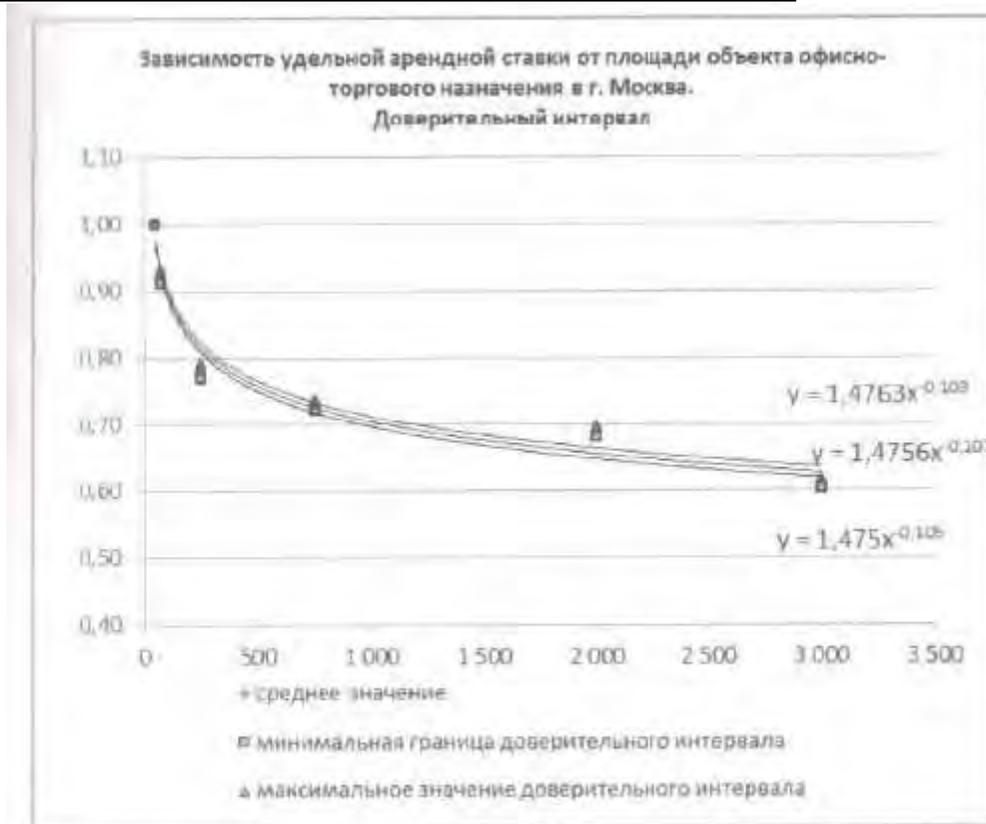
Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога.

Ставки аренды на площади могут значительно различаться в зависимости от местоположения, которое определяется характером окружающей застройки, престижностью района и другими факторами. Все Аналоги расположены в сопоставимых районах, ставки не корректировались.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. корректировка рассчитывается по данной зависимости:

Рис. 58²²

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 58

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала.

10.3 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
2	Цена предложения по объявлению, руб.		20 000	19 000	28 000	22 500	25 000
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	1 980,00	1 395,60	760,20	862,00	603,60
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		20 000,0	15 833,3	23 333,3	22 500,0	20 833,3
	Состав арендной ставки		Базовая	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Базовая
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		0,0	3 433,3	0,0	0,0	0,0
	Базовая ставка		20 000,0	12 400,0	23 333,3	22 500,0	20 833,3
6	Среднее значение, руб./кв.м		19 813,3				
7	Коэффициент вариации		21,95%				
7	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 000,0	12 400,0	23 333,3	22 500,0	20 833,3
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения				
	Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
	Корректировка ед. цены		-1 860,0	-1 153,2	-2 170,0	-2 092,5	-1 937,5
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
11	Физическое состояние (состояние отделки)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
14	Площадь, кв.м	1 433,20	1 980,0	1 395,6	760,2	862,0	603,6
	свободный член	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756
	степень	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070
	у	0,6780	0,6550	0,6800	0,7256	0,7159	0,7438
	Корректировка		3,51%	-0,29%	-6,56%	-5,29%	-8,85%
	Корректировка ед. цены		636,71	-32,62	-1 388,31	-1 079,56	-1 672,28
	Скорректированная ед. цена		18 776,71	11 214,18	19 774,99	19 327,94	17 223,52
	Среднее значение, руб./кв.м		17 263,5				
16	Коэффициент вариации		20,37%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 223,3	-1 185,8	-3 558,3	-3 172,1	-3 609,8

19	Относительная величина внесенных корректировок		-6,12%	-7,49%	-15,25%	-14,10%	-17,33%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		3 755,34	2 242,84	3 955,00	3 865,58	3 444,70
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	17 263,5					

10.4 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
2	Цена предложения по объявлению, руб.		20 000	19 000	28 000	22 500	25 000
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	1 980,00	1 395,60	760,20	862,00	603,60
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		20 000,0	15 833,3	23 333,3	22 500,0	20 833,3
	Состав арендной ставки		Базовая	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Базовая
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		0,0	3 433,3	0,0	0,0	0,0
	Базовая ставка		20 000,0	12 400,0	23 333,3	22 500,0	20 833,3
6	Среднее значение, руб./кв.м		19 813,3				
7	Коэффициент вариации		21,95%				
7	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 000,0	12 400,0	23 333,3	22 500,0	20 833,3
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения				
	Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
	Корректировка ед. цены		-1 860,0	-1 153,2	-2 170,0	-2 092,5	-1 937,5
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
11	Физическое состояние (состояние отделки)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
14	Площадь, кв.м	2 403,00	1 980,0	1 395,6	760,2	862,0	603,6
	свободный член	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756
	степень	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070
	у	0,6415	0,6550	0,6800	0,7256	0,7159	0,7438
	Корректировка		-2,06%	-5,66%	-11,59%	-10,39%	-13,75%
	Корректировка ед. цены		-373,68	-636,57	-2 452,83	-2 120,34	-2 598,17
	Скорректированная ед. цена		17 766,32	10 610,23	18 710,47	18 287,16	16 297,63
	Среднее значение, руб./кв.м		16 334,4				
16	Коэффициент вариации		20,37%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 233,7	-1 789,8	-4 622,8	-4 212,8	-4 535,7

19	Относительная величина внесенных корректировок		-11,17%	-11,30%	-19,81%	-18,72%	-21,77%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		3 553,26	2 122,04	3 742,10	3 657,44	3 259,52
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	16 334,4					

10.5 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3
2	Цена предложения по объявлению, руб.		20 000	19 000	28 000	22 500	25 000
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	1 980,00	1 395,60	760,20	862,00	603,60
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		20 000,0	15 833,3	23 333,3	22 500,0	20 833,3
	Состав арендной ставки		Базовая	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Базовая
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		0,0	3 433,3	0,0	0,0	0,0
	Базовая ставка		20 000,0	12 400,0	23 333,3	22 500,0	20 833,3
6	Среднее значение, руб./кв.м		19 813,3				
7	Коэффициент вариации		21,95%				

7	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 000,0	12 400,0	23 333,3	22 500,0	20 833,3
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения				
	Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
	Корректировка ед. цены		-1 860,0	-1 153,2	-2 170,0	-2 092,5	-1 937,5
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8

11	Физическое состояние (состояние отделки)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8	Москва, ЦАО, р-н Старопименовский пер., 11С3
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 140,0	11 246,8	21 163,3	20 407,5	18 895,8
14	Площадь, кв.м	3 172,00	1 980,0	1 395,6	760,2	862,0	603,6
	свободный член	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756
	степень	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070
	у	0,6228	0,6550	0,6800	0,7256	0,7159	0,7438
	Корректировка		-4,92%	-8,41%	-14,17%	-13,00%	-16,27%
	Корректировка ед. цены		-892,49	-945,86	-2 998,84	-2 652,98	-3 074,35
	Скорректированная ед. цена		17 247,51	10 300,94	18 164,46	17 754,52	15 821,45
	Среднее значение, руб./кв.м		15 857,8				

16	Коэффициент вариации		20,37%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 752,5	-2 099,1	-5 168,8	-4 745,5	-5 011,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-13,76%	-13,26%	-22,15%	-21,09%	-24,06%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		3 449,50	2 060,18	3 632,90	3 550,90	3 164,30
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	15 857,8					

10.6 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 год. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

10.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок

Полученные нами ставки арендной платы относятся к текущему кварталу. Начиная со второго года, предполагается возможность увеличения уровня ставок аренды.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

1. Сервисно-торговая недвижимость различного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,6%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	2,1%	2,5%	3,1%
3. Высокотласовая торговая недвижимость	3,2%	2,8%	3,2%
4. Недвижимость промышленно-складского назначения для ведения производственно-складского бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.68.

В постпрогнозный период предполагается стабилизация прироста ставок на уровне не более 1%.

10.8 Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Определение поправок на возможную недозагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недозагрузку помещений Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса. Случаи

неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,4-16,2%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 11,8% как среднее значение.

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке, 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,9%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%
4	Уфа	10,1%	6,8%	13,4%
5	Красноярск	12,5%	7,6%	17,4%
6	Екатеринбург	12,5%	7,8%	17,2%
7	Ставрополь	12,7%	8,5%	17,0%
8	Новосибирск	13,3%	8,0%	18,5%
9	Тула	12,2%	8,3%	16,1%
10	Санкт-Петербург	10,1%	6,2%	13,9%
11	Саратов	12,5%	8,0%	17,0%
12	Хабаровск	12,1%	7,9%	16,2%
13	Иркутск	11,5%	7,8%	15,1%
14	Челябинск	13,3%	9,3%	17,2%
15	Самара	12,5%	8,5%	16,5%
16	Московская область	14,0%	9,4%	18,6%
17	Барнаул	12,5%	8,0%	17,0%
18	Тамбов	12,1%	7,9%	16,2%
19	Нижегород	11,5%	7,8%	15,1%
20	Нальчик	13,3%	9,3%	17,2%
21	Ижевск	12,5%	8,5%	16,5%
22	Воронеж	14,0%	9,4%	18,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

10.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

постоянные:

- расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;

- налог на недвижимость (имущество);
 - расходы на страхование;
 - расходы на замещение.
- переменные:
- премия за управление;
 - прочие услуги;
 - инвестиционные вложения.

При проведении текущего ремонта производственных и общественных зданий и сооружений производятся работы направленные на систематическую и своевременную защиту частей зданий и сооружений от преждевременного износа путем проведения мер по устранению мелких повреждений и поломок.

При проведении текущего ремонта зданий и сооружений выполняется следующий примерный объем работ:

1. Фундаменты:

- 1.1. Планировка территории вокруг здания.
- 1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
- 1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних приямков вокруг подвальных помещений.
- 1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
- 1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт лицевки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

2. Стены и колонны:

- 2.1. Установка на растворе отдельных ослабленных (выпавших) кирпичей.
- 2.2. Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.
- 2.3. Возобновление защитного слоя бетона железобетонных конструкций и панелей.
- 2.4. Очистка и тщательная шпаклевка вертикальных и горизонтальных швов крупноблочных и крупнопанельных стен в местах проникновения атмосферной влаги.
- 2.5. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и проемов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
- 3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
- 3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
- 4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
- 4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
- 4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
- 4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
- 4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
- 4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.
- 4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
- 4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
- 4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.
5. Перекрытия и полы:
 - 5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).
 - 5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).
 - 5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.
 - 5.4. Уплотнение дощатых полов.
 - 5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.
 - 5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.
 - 5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.
 - 5.8. Ремонт цементных плинтусов.
 - 5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.
6. Окна, двери и ворота:
 - 6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
 - 6.2. Ремонт форточек.
 - 6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.
 - 6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.
 - 6.5. Закладка трещин под подоконниками.
 - 6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.
 - 6.7. Утепление входных дверей и ворот.
 - 6.8. Установка пружин на внешние двери.
7. Входы и крыльца:
 - 7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных входах, лестничных площадках и в пандусах.
 - 7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.
8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:
 - 8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).

8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовываемой поверхности).

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовываемой поверхности).

9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).

9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

10. Центральное отопление:

10.1. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаяк и др.

10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.

10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.

10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.

10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.

11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).

11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к

перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).

14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).

14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.

14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2019 г.)

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,36	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,35	0,27
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,27 как среднее значение.

10.10 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Экспертный отчет об оценке рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2019 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRiel на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Производственные помещения и здания	0,10	0,15	0,19

Примечание:

- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

Назад

Вперед

Общая информация — Контакты | Названия и идентификация | Автоматизация | Полный доступ | Особые условия продажи | Подписать | Сроки действия подлики

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 0,10 как среднее значение.

10.11 Определение ставки дисконтирования

Ставку дисконтирования рекомендуется определять в размере ставки капитализации увеличенной на среднегодовой темп изменения ставок аренды.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (названия) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Средние	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1 Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	2,0%	2,0%	2,7%
2 Высококласные офисы (Офисы классов А В)	2,6%	2,0%	3,2%
3 Высококласная торговая недвижимость	2,6%	2,2%	3,1%
4 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,0%	1,4%	2,6%
Арендные ставки объектов			
1 Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,6%
2 Высококласные офисы (Офисы классов А В)	3,7%	2,9%	4,7%
3 Высококласная торговая недвижимость	3,2%	2,8%	3,8%
4 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,3%	3,4%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,1%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 13,10%.

10.12 Расчет арендопригодной площади

В связи с тем, что В соответствии с Заданием на оценку: Данные о составе площадей нежилых зданий не предоставляются, необходимо провести расчет арендопригодных площадей.

Расчет был произведен на основании коридорного коэффициента.

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}}$$

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» значение коридорного коэффициента составляют:

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года			
1.1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12
1.2	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20
1.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08
1.4	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,15	1,10
Здания, построенные после 1991 года			
2.1	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18
2.2	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16
3.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05
4.4	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,15	1,09

Таким образом:

№п/ п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Коридорный коэффициент	Арендопригодная площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	1,16	2 734,48	437,52
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	1,16	2 071,55	331,45
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1,16	1 235,52	197,68

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:

10.13 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу**10.13.1 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030**

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м2 (Нежилое здание 77:01:0004011:1030)	1 235,52	1 235,52	1 235,52	1 235,52	1 235,52
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	17 263,50	17 798,67	18 350,43	18 919,29	19 505,79
Потенциальный валовой доход в год, руб.	21 329 399,52	21 990 612,76	22 672 323,27	23 375 161,18	24 099 793,66
Потери при сборе арендной платы, руб.	2 516 869,14	2 594 892,31	2 675 334,15	2 758 269,02	2 843 775,65
Действительный валовой доход, руб.	18 812 530,38	19 395 720,45	19 996 989,12	20 616 892,16	21 256 018,01
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>5 079 383,20</i>	<i>5 236 844,52</i>	<i>5 399 187,06</i>	<i>5 566 560,88</i>	<i>5 739 124,86</i>
Операционные расходы	5 079 383,20	5 236 844,52	5 399 187,06	5 566 560,88	5 739 124,86
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	13 733 147	14 158 876	14 597 802	15 050 331	15 516 893
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,940	0,831	0,735	0,650	0,611
Текущая стоимость денежного потока, руб.	12 909 158	11 766 026	10 729 384	9 782 715	
Сумма текущих стоимостей	45 187 283,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	155 168 930,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	94 808 216,23				
Сумма текущих стоимостей	139 995 499,23				

Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	139 995 499,23				
---	-----------------------	--	--	--	--

10.13.2 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м2 (Нежилое здание 77:01:0004011:6242)	2 071,55	2 071,55	2 071,55	2 071,55	2 071,55
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	16 334,40	16 840,77	17 362,83	17 901,08	18 456,01
Потенциальный валовой доход в год, руб.	33 837 526,32	34 886 497,09	35 967 970,49	37 082 982,27	38 232 547,52
Потери при сборе арендной платы, руб.	3 992 828,11	4 116 606,66	4 244 220,52	4 375 791,91	4 511 440,61
Действительный валовой доход, руб.	29 844 698,21	30 769 890,43	31 723 749,97	32 707 190,36	33 721 106,91
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>8 058 068,52</i>	<i>8 307 870,42</i>	<i>8 565 412,49</i>	<i>8 830 941,40</i>	<i>9 104 698,87</i>
Операционные расходы	8 058 068,52	8 307 870,42	8 565 412,49	8 830 941,40	9 104 698,87
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	21 786 630	22 462 020	23 158 337	23 876 249	24 616 408
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,940	0,831	0,735	0,650	0,611
Текущая стоимость денежного потока, руб.	20 479 432	18 665 939	17 021 378	15 519 562	
Сумма текущих стоимостей	71 686 311,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	246 164 080,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	150 406 252,88				

Сумма текущих стоимостей	222 092 563,88				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	222 092 563,88				

10.13.3 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м2 (Нежилое здание 77:01:0004011:1036)	2 734,48	2 734,48	2 734,48	2 734,48	2 734,48
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	15 857,80	16 349,39	16 856,22	17 378,76	17 917,50
Потенциальный валовой доход в год, руб.	43 362 836,94	44 707 079,97	46 092 996,47	47 521 871,64	48 995 045,40
Потери при сборе арендной платы, руб.	5 116 814,76	5 275 435,44	5 438 973,58	5 607 580,85	5 781 415,36
Действительный валовой доход, руб.	38 246 022,18	39 431 644,53	40 654 022,89	41 914 290,79	43 213 630,04
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>10 326 425,99</i>	<i>10 646 544,02</i>	<i>10 976 586,18</i>	<i>11 316 858,51</i>	<i>11 667 680,11</i>
Операционные расходы	10 326 425,99	10 646 544,02	10 976 586,18	11 316 858,51	11 667 680,11
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	27 919 596	28 785 101	29 677 437	30 597 432	31 545 950
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,940	0,831	0,735	0,650	0,611
Текущая стоимость денежного потока, руб.	26 244 420	23 920 419	21 812 916	19 888 331	
Сумма текущих стоимостей	91 866 086,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	315 459 500,00				

Текущая стоимость реверсии, руб.	192 745 754,50				
Сумма текущих стоимостей	284 611 840,50				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	284 611 840,50				

10.14 Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС, руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки, по адресу г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2 рассчитанная доходным подходом, на 21 августа 2019 года без НДС составляет:

646 699 903,61 руб. (Шестьсот сорок шесть миллионов шестьсот девяносто девять тысяч девятьсот три рубля 61 копейка)

№ п/п	Наименование	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 172,00	284 611 840,50
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	222 092 563,88
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 433,20	139 995 499,23
		Итого:	7 008,20	646 699 903,61

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

11.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	0,50	0,50
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,50	0,50
наличие достоверной информации	0,00	0,70	0,30
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,50	0,50
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,80	0,20
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,80	0,20
Итоговое значение весов	Не применялся	0,60	0,40

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

11.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Не применялся	0,00	651 154 250,24	0,60	284 611 840,50	0,40	504 537 286,34	504 540 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Не применялся	0,00	506 751 800,94	0,60	222 092 563,88	0,40	392 888 106,12	392 890 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Не применялся	0,00	317 752 034,59	0,60	139 995 499,23	0,40	246 649 420,45	246 650 000,00
	Итого:					1 475 658 085,77		646 699 903,61		1 144 074 812,91	1 144 080 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, на 21 августа 2019 года без НДС составляет округленно:

1 144 080 000,00 (Один миллиард сто сорок четыре миллиона восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»


/Миронов Ал.А./


/Миронов Ал.А./



11.3 Поэлементная стоимость объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	504 540 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	392 890 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	246 650 000,00

12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 107, апрель 2019 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №24, 2019 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

12.1 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/>).

13 ПРИЛОЖЕНИЯ



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Пятницкий бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 981-4177
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

22.04.2019 № 07-03044/19

№ _____ б/н _____ б/д _____

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

а/я 356, г. Москва, 101000
Сюрвей.ру (ООО)

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

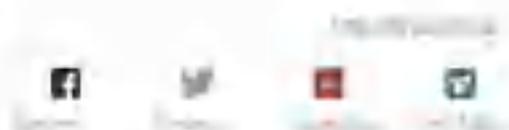
Врио начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Н.В. Щербакова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 534-08-00 (11-93)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Миронов Александр Андреевич

ИНН 770402144542

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3292-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 30.08.2006, регистрационный номер 222 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998: «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 009479-1 от 12.04.2016 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 12.04.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 190002.

Миронов Антон Андреевич

ИНН 770404265221

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3293-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года.

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 30.08.2006, регистрационный номер 223 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 012897-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007080-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002175-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002.

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3295-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 29.06.2017 регистрационный номер 2080 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством; по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

№012899-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

№07081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

№02176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петропавской





ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.05.2019 №43-05/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности

не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Наличие дисциплинарных взысканий (за последние 2 (два) года) с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах

Нет

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.05.2019

Дата составления выписки 17.05.2019

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.05.2019 №45-05/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **17.05.2019**

Дата составления выписки **17.05.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.05.2019 №44-05/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Наличие дисциплинарных взысканий (за период с начала членства в НП «АРМО» (с 29.06.2017 г.)) с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах

нет

(либо заглавленное заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.05.2019

Дата составления выписки 17.05.2019

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

Следующие области, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1. Телефон: (495) 509-23-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публикуемое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомившись с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателем (Третьим лицам), включая причинение вреда здоровью, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (лицами, заключившими со Страхователем нулевой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, изложенной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», изданных федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с негласом, согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дела в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости;
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неосторожных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем нулевой договор) и влечущие в том числе привлечение к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости; 5.2. Страховым случаем считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.1. Правил страхования и в настоящем Договоре; 5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

Страховщик

нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральными стандартами оценки, иных нормативных правовых актов Министрства Финансов Российской Федерации в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности.

3.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьего лица. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или истребования имущества, так и исполнение Страхователем о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, исполнителя со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьего лица.

3.5. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественной претензии.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Лица третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, исполнителями со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)

7.1. С «16» апреля 2016 года по «15» апреля 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном положениями Договора.

7.2. Настоящий Договор прекращает требования, заключенные Страхователем Страхованию по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года) с момента окончания ликвидации системы Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, причиняющие с предъявлением требования имущественной претензии, могут быть совершены Страхователем (оценщиками, исполнителями со Страхователем трудовой договор), так в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного на настоящем Договоре.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования имущественные претензии, ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений: допущенных Страхователем (оценщиками, исполнителями со Страхователем трудовой договор) также «16» апреля 2016 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьего лица, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, причинен или должно будет понести для восстановления нарушенного права, утраты или повреждения имущества Третьего лица (реальный ущерб) а так числе ущерб, причиненный Третьим лицом, в результате снижения стоимости объекта оценки.

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем на уменьшение ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выплаты указанного Страхователем. Указанные расходы возмещаются в твердой, установленной законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и проработки наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы возмещаются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение директивных указаний Страховщика или в его письменного согласия, а также в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией исполнителем не поступила.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленной по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ

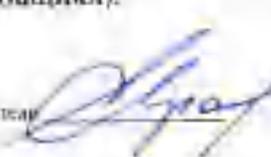
10.1. В соответствии с Разделом 3 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА)

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по каждому риску не

Страхователь



Страховщик



защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере 232.500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится путем равными платежами в соответствии с выделенными счетами в следующей форме:

- первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не действующим в силу и не несет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховой премии в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания очередного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанной датой прекращения настоящего Договора.

Очередным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная уменьшению плановой премии во всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого очередного страхового периода (по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех сведений Страхователя об объектах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщает Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, на результативность оценки представленных Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и связанных с ним рисков произошедшего tijekom очередного периода убыточности (наличия заключенных, как зарегистрированных, так и не зарегистрированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и уплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменной форме не позднее, чем за 5 рабочих дней до начала очередного очередного страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от уплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от уплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

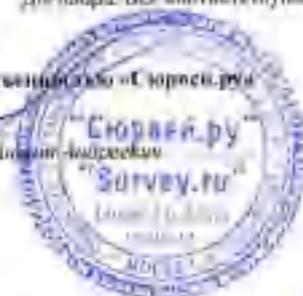
16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из указанных способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям одной из сторон Договора. Все соответствующие координаты указаны в расписках сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя
(Генеральный директор Александр Александрович Андреевич
по доверенности Устинова)



СТРАХОВЩИК:

ОАО «Ингосстрах»

От Страховщика
(Директор филиала ООО «Ингосстрах» по страхованию и перестрахованию
Верховский А.П. - представитель по доверенности Дирекции филиала № 47417/9-3/23 от 18.11.2016г.)



Страница 4

Страница 4

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022155/16

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Митрохин Александр Андреевич Паспортные данные: 45 01, 508104, 60 0/М г. Москва, 16.12.2001 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховой публичный акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Патричная, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Утверждены Центральным банком Российской Федерации СЧ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба законному, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоправные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением судебных расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему необоснованных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленной авторитетными в законном порядке решением арбитражного суда или признанной Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (безактовым) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления необоснованных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии и иными предусмотренными настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор признается исключительно требованием (имущественными претензиями) о возмещении реального ущерба, причиняемого в период страхования, заключенные Страхователем в течение срока полной давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, оценочной мити в течение Периода страхования или Ре ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключается расчет, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3 и 10.4.4. Правила страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору на все страховые случаи (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов) . 9.2. Лимит ответственности в отношении Расчета на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей .
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 100.000,- (Сто тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится путем единовременного платежа (в соответствии с выделенными счетами в Едином окне счета) – первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь

Страховщик

- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору. . .

12. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователем обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказать от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Заместитель начальника отдела - заместитель сектором
Верховский А.К. действующий на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2015г.



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022156/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мирнин Антон Андреевич**
Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012). Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, под управлением 770-027
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховщик публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор вступает в силу и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0628 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что изучил эти условия (правила), ознакомился с ними и одобряет их выполнение.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору является имущественный интерес, возникающий в связи с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств со Страховщиком в случае неисполнения Страхователем на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражном органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный законодательством в силу решения арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя и результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является виновное поведение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С **16 апреля 2016 года по 16 апреля 2021 года**, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиняемого в Период страхования, указанные Страхователем в течение срока полной жизни (1 год), установленной законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая выплата по настоящему Договору производится на страховой случай, произошедший в результате действия (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, выплачиваемого Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1), 10.4.2), 10.4.3) и 10.4.4. Правила страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности в п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в совокупности в п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшизы не устанавливаются.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Облага страховой премии производится либо равным количеством в соответствия с установленными ставками в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

- первый платеж – в размере 20,000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20,000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20,000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20,000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20,000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата оказания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитавшейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миринков Антон Андреевич

От Страхователя

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Заместитель генерального директора по юридическим вопросам
Верховский А.В., действующий по доверенности № 4741719-3/15 от 10.11.2015г.)



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022694/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Муратов Алексей Сергеевич Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском населении Одиново
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиком от 24.09.2015 г. (Ликвидация Центрального банка Российской Федерации СМ № 0928 от 25.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется соблюдать.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательным, возмездным и/или иным договорам страхования, заключенным до проведения оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются ее противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением убытков от Страхователем расходов Страхователя на ее защиту при публичной деятельности в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленной виновностью и взысканию судом решением арбитражного суда или арбитражем Страхователем с виновного субъекта Страхователя факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при взыскании им в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «16» мая 2016 года по «31» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии полной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор подлежит исполнению в соответствии с требованиями (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиняемого в Перiode страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленной законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования для Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. III.3 I.1., III.4.2., III.4.3. и III.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 300.000,- (Триста тысяч) . 9.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей .
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится равными платежами в соответствии с вышесказанным способом в следующие сроки: - первый платеж - в размере 1.050,- Рублей (Одна тысяча пятьдесят) в срок до 16.05.2016 г.; - второй платеж - в размере 1.050,- Рублей (Одна тысяча пятьдесят) в срок до 16.05.2017 г.

Страхователь

Страховщик

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: _____



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Заместитель начальника отдела - клиентский сервис
Верховский А.В. *Исполнительный директор Департамента Доверия* №
4741719-3/15 от 16.11.2015 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022694/16**

«03» апреля 2018 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и Мурятюв Алексей Сергеевич, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили, составив настоящим Договором страхования № 433-022694/16 от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- Пункт 9.1. Раздела «Лимит ответственности Страховщика» Договора страхования поменять в следующей редакции:

«9.1.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «16» мая 2016 года по «03» апреля 2018 года устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

9.1.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «04» апреля 2018 года по «15» мая 2021 года устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».
- Пункт 11.1. Раздела «Страховая премия» Договора страхования изменить в следующей редакции:

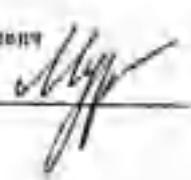
«11.1. 77.100,- (Семьдесят семь тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленными счетами в следующие сроки:

 - первый платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2016г.;
 - второй платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2017г.;
 - третий платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2018г.;
 - четвертый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2019г.;
 - пятый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2020г.»
- Размер дополнительной страховой премии, подлежащей оплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 300 (Четыре тысячи триста) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.

При уплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается вошедшим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
- Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один передан выдателя Страховщику а два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Мурятюв Алексей Сергеевич

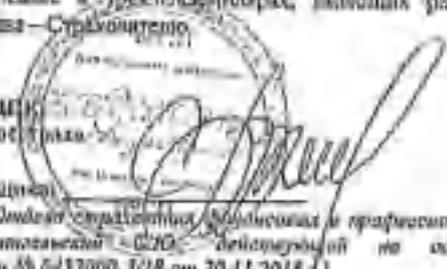
От Страхователя:



СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Настоящие Служба страхования, лицензия и профессиональная
уставе Арбитражный СРО, действующий на основании
Договорности № 0437000-3/18 от 20.11.2018 г.)



Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом,
подписано 23.04.2018 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009479-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

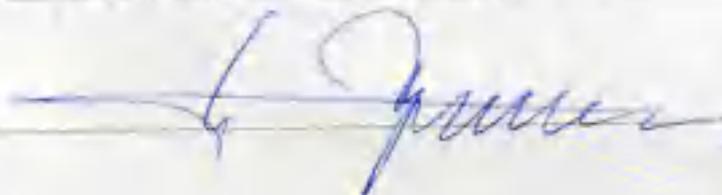
выдан

Миронову Александру Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002175-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

000382 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007080-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012897-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 21 г.

004242 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

000383 - KA1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007081-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бупкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

000736 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 21 г.

004243 - KA2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248321118			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004011	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 4306717	
Адрес:		125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 6, строен 2	
Площадь, м²:		1433.2	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		7, в том числе подземных 2	
Материал наружных стен:		Монолитные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2008	
Год завершения строительства:		2008	
Кадастровая стоимость, руб.:		351615563.44	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____
01.03.2019 № 99/2019/248321118		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:106, 77:01:0004011:76	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:5795, 77:01:0004011:5796, 77:01:0004011:5643	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Чеканова Мария Анатольевна №33-12-293, ООО "Корпорация недвижимости"	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	

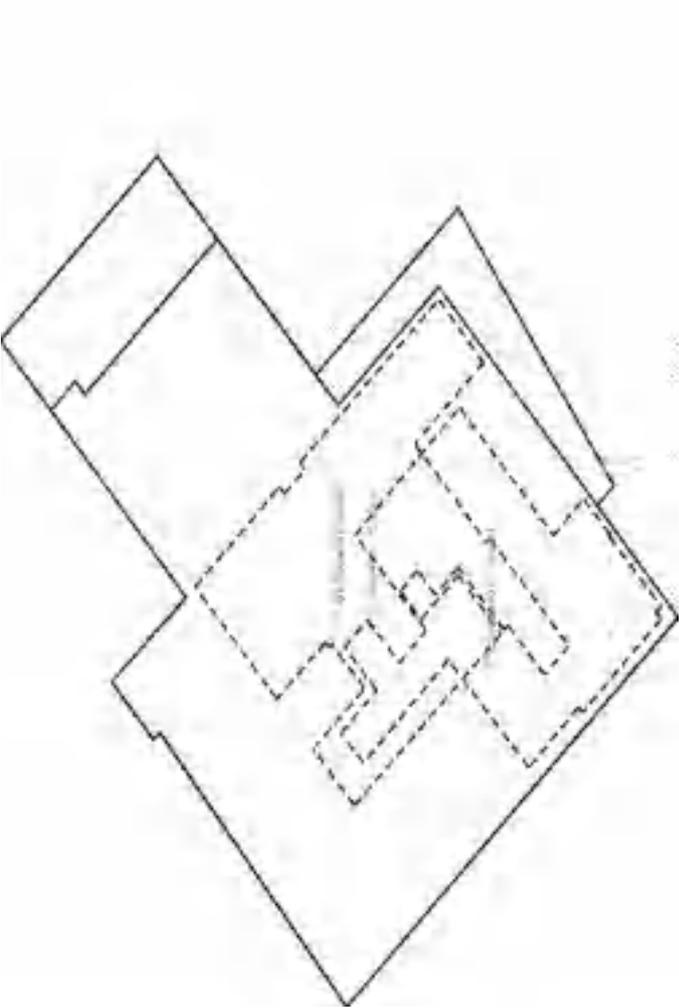
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего листов выписки: ____
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м	
	дата государственной регистрации:	18.03.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/013/2014-582	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.1.1.		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7	
3.	основание государственной регистрации:	Аренда, часть объекта, общая площадь 132 кв.м., кад.№ 77:01:0004011:1030/подвал 1, пом.1, ком.1, 4, 12, 13 площадь 73, 3 кв.м, кад.№ 77:01:0004011:1030/1 этаж, пом.1, ком.1, 2, 7, 9 площадь 58, 7 кв.м	
	дата государственной регистрации:	10.07.2018	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2018-2	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.06.2018 на 5 (пять) лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 06.06.2018 №ДА-4	
5	Заслуженные в судебном порядке права требования:	такие отсутствуют	

7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248321118			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:1030			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			вид объекта недвижимости		
Лист № ____	Раздела 5.1.	Всего листов раздела 5.1.	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____	
01.03.2019 № 99/2019/248321118					
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1.1	11592.22	6115.56	данные отсутствуют	0.1		
1.2	11598.84	6123.2	данные отсутствуют	0.1		
1.3	11599.06	6123	данные отсутствуют	0.1		
1.4	11600.55	6124.61	данные отсутствуют	0.1		
1.5	11597.91	6126.97	данные отсутствуют	0.1		
1.6	11602.71	6132.17	данные отсутствуют	0.1		
1.7	11601.83	6132.97	данные отсутствуют	0.1		
1.8	11601.5	6132.61	данные отсутствуют	0.1		
1.9	11596.81	6136.94	данные отсутствуют	0.1		
1.10	11592.53	6132.31	данные отсутствуют	0.1		
1.11	11588.96	6135.6	данные отсутствуют	0.1		
1.12	11580.47	6126.41	данные отсутствуют	0.1		
1.1	11592.22	6115.56	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Здание			вид объекта недвижимости		
Лист № <u> </u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>			
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030			
Кадастровый номер:					

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
2.1	11592.22	6115.56	данные отсутствуют	0.1		
2.2	11598.84	6123.2	данные отсутствуют	0.1		
2.3	11599.06	6123	данные отсутствуют	0.1		
2.4	11600.55	6124.61	данные отсутствуют	0.1		
2.5	11597.91	6126.97	данные отсутствуют	0.1		
2.6	11604.5	6134.11	данные отсутствуют	0.1		
2.7	11598.94	6139.24	данные отсутствуют	0.1		
2.8	11593.31	6133.15	данные отсутствуют	0.1		
2.9	11588.28	6137.8	данные отсутствуют	0.1		
2.10	11582.75	6130.06	данные отсутствуют	0.1		
2.11	11583.34	6129.52	данные отсутствуют	0.1		
2.12	11580.47	6126.41	данные отсутствуют	0.1		
2.1	11592.22	6115.56	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела 5.1.	Всего листов раздела 5.1. : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248321118			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
 Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>6</u>	Всего листов раздела <u>6</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030	
Кадастровый номер:			
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части 2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___	
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030		
Кадастровый номер:				
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11591.63	6122.35	0.1	данные отсутствуют
2	11592.42	6123.18	0.1	данные отсутствуют
3	11591.16	6124.38	0.1	данные отсутствуют
4	11592.29	6125.57	0.1	данные отсутствуют
5	11591.49	6126.34	0.1	данные отсутствуют
6	11590.35	6125.15	0.1	данные отсутствуют
7	11589.41	6126.05	0.1	данные отсутствуют
8	11591.93	6128.7	0.1	данные отсутствуют
9	11588.22	6132.24	0.1	данные отсутствуют
10	11584.89	6128.69	0.1	данные отсутствуют
11	11583.83	6129.71	0.1	данные отсутствуют
12	11582.86	6128.69	0.1	данные отсутствуют
13	11582.91	6128.65	0.1	данные отсутствуют
14	11581.08	6126.72	0.1	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			вид объекта недвижимости	
Лист № ___	Раздела 6.1.	Всего листов раздела 6.1.	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248321118				
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030		

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат >br/<точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	11581.26	6126.55	0.1	данные отсутствуют
16	11581.08	6126.36	0.1	данные отсутствуют
17	11583.86	6123.77	0.1	данные отсутствуют
18	11584	6123.91	0.1	данные отсутствуют
19	11585.77	6122.23	0.1	данные отсутствуют
20	11588.62	6125.22	0.1	данные отсутствуют
1	11591.63	6122.35	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист № ___	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ___	Всего листов выписки: ___	
01.03.2019 № 99/2019/248321118				
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11597.59	6127.26	0.1	данные отсутствуют
2	11594.61	6130.03	0.1	данные отсутствуют
3	11594.43	6129.84	0.1	данные отсутствуют
4	11593.69	6130.52	0.1	данные отсутствуют
5	11593.87	6130.72	0.1	данные отсутствуют
6	11588.96	6135.25	0.1	данные отсутствуют
7	11587.38	6133.49	0.1	данные отсутствуют
8	11589.81	6131.23	0.1	данные отсутствуют
9	11587.26	6128.49	0.1	данные отсутствуют
10	11587.14	6128.6	0.1	данные отсутствуют
11	11584.35	6125.61	0.1	данные отсутствуют
12	11585.21	6124.81	0.1	данные отсутствуют
13	11586.5	6126.19	0.1	данные отсутствуют
14	11586.64	6126.06	0.1	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			вид объекта недвижимости	
Лист № ___	Раздела 6.1.	Всего листов раздела 6.1.	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030		
Кадастровый номер:				

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат >br/<точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	11588.27	6127.81	0.1	данные отсутствуют
16	11589.08	6127.04	0.1	данные отсутствуют
17	11589.71	6127.72	0.1	данные отсутствуют
18	11590.33	6127.14	0.1	данные отсутствуют
19	11589.59	6126.35	0.1	данные отсутствуют
20	11588.27	6127.58	0.1	данные отсутствуют
21	11586.75	6125.95	0.1	данные отсутствуют
22	11591.94	6121.17	0.1	данные отсутствуют
23	11593.4	6122.74	0.1	данные отсутствуют
24	11591.59	6124.42	0.1	данные отсутствуют
25	11592.74	6125.66	0.1	данные отсутствуют
26	11592.84	6125.57	0.1	данные отсутствуют
27	11592.98	6125.72	0.1	данные отсутствуют
28	11594.69	6124.13	0.1	данные отсутствуют
1	11597.59	6127.26	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>6.1</u>	Всего листов раздела <u>6.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030	
Кадастровый номер:			

Общие сведения о части объекта недвижимости				Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	
	тип	значение		единица измерения
1	площадь	58.7	м ²	данные отсутствуют
2	площадь	73.3	м ²	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист № ____	Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____		
01.03.2019 № 99/2019/248321118		77:01:0004011:1030				
Кадастровый номер:						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:01:0004011:5795	Этаж № 1, Этаж № 2	пом. I ком. а, 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, пом. I ком. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	342.6
2	77:01:0004011:5796	Этаж № подвал 2, Этаж № подвал 1, Этаж № технический этаж, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4	подвал 2: пом. I, подвал 1: пом. I, технический этаж: пом. I, этаж 1: пом. I ком. 2, 6, 8, II, III, этаж 2: пом. I ком. 2, 10, этаж 3: пом. I, этаж 4: пом. I	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1050.2
3	77:01:0004011:5643	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4	помещение 1 - комнаты I, а, помещение 1 - комнаты а, в, помещение 1 - комната а, помещение 1 - комнаты с 1 по 12, а, б, помещение 1 - комнаты с 1 по 14, а, б	данные отсутствуют	данные отсутствуют	437.3
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН				
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия		
		М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
26.04.2019 № 99/2019/259251617		
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1036	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004011	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 4300920	
Адрес:	125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 8	
Площадь, м²:	3172	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:	Монолитные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999	
Год завершения строительства:	1999	
Кадастровая стоимость, руб.:	750610407.04	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.04.2019 № 99/2019/259251617			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1036	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:39		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:1131, 77:01:0004011:1136, 77:01:0004011:1130, 77:01:0004011:1138, 77:01:0004011:1139, 77:01:0004011:1127, 77:01:0004011:1135, 77:01:0004011:1128, 77:01:0004011:1134, 77:01:0004011:1140, 77:01:0004011:1141, 77:01:0004011:1132, 77:01:0004011:1133, 77:01:0004011:1137, 77:01:0004011:1129		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Ернова Светлана Владимировна №33-12-269, ООО РКН		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
	полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия	

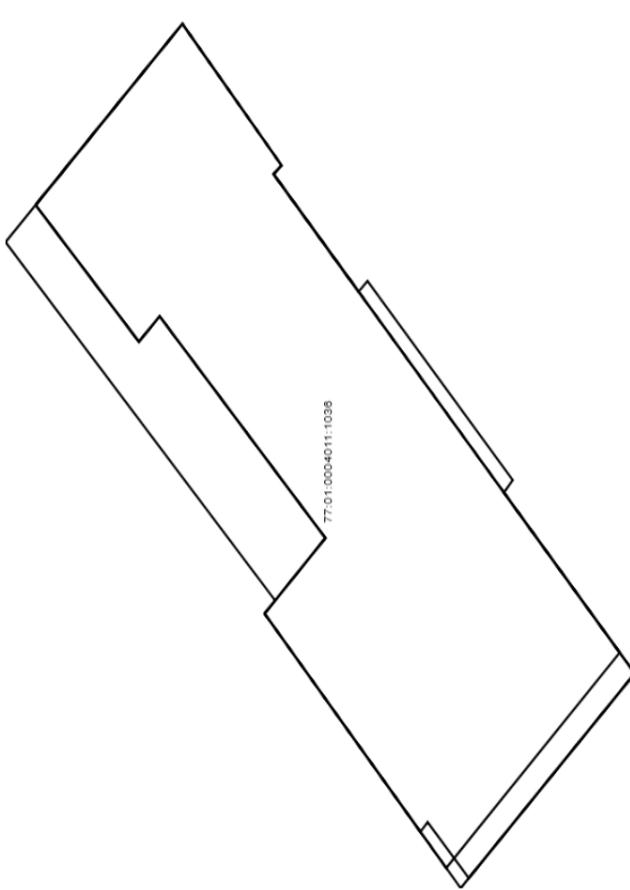
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.04.2019 № 99/2019/259251617			
Кадастровый номер: 77:01:004011:1036			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 3172, 0 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ	
	дата государственной регистрации:	28.12.2011	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-567	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.08.2009 по 01.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.	3.1.1.	<p>Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФССФ России 06.08.2009 за № 1507-94111384-3; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43355; Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ9000000002К для юридических лиц от 25.11.2009; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФ за № 1507-94111384-1; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФ 18.03.2010 за № 1507-94111384-2; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФ 03.02.2011 за № 1507-94111384-3; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФ 08.11.2011 за № 1507-94111384-4; Акт приема-передачи от 25.11.2009</p> <p>данные отсутствуют</p>	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.04.2019 № 99/2019/259251617			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1036	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	
М.П.			

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист №	Раздела	5.1		Всего листов раздела		5.1		Всего листов выписки:	
26.04.2019 № 99/2019/259251617									
Кадастровый номер: 77:01:0004011:1036									
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Система координат: СК кадастрового округа									
Зона №									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м				
	X	Y			H1	H2			
1	2	3	4	5	6	7			
1.1	11630.95	6138.57	данные отсутствуют	0.1					
1.2	11621.41	6147.73	данные отсутствуют	0.1					
1.3	11614.96	6140.58	данные отсутствуют	0.1					
1.4	11615.47	6140.13	данные отсутствуют	0.1					
1.5	11592.97	6115.95	данные отсутствуют	0.1					
1.6	11604.25	6105.06	данные отсутствуют	0.1					
1.7	11616.06	6117.92	данные отсутствуют	0.1					
1.8	11612.11	6121.74	данные отсутствуют	0.1					
1.9	11622.89	6132.95	данные отсутствуют	0.1					
1.10	11624.23	6131.66	данные отсутствуют	0.1					
1.1	11630.95	6138.57	данные отсутствуют	0.1					
2.1	11632.91	6136.7	данные отсутствуют	0.1					
2.2	11621.41	6147.73	данные отсутствуют	0.1					
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия			
						М.П.			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.04.2019 № 99/2019/259251617			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:1036			

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
2.3	11614.96	6140.58	данные отсутствуют	0.1		
2.4	11615.47	6140.13	данные отсутствуют	0.1		
2.5	11609.95	6134.19	данные отсутствуют	0.1		
2.6	11609.37	6134.73	данные отсутствуют	0.1		
2.7	11599.92	6124.67	данные отсутствуют	0.1		
2.8	11600.5	6124.04	данные отсутствуют	0.1		
2.9	11591.99	6114.9	данные отсутствуют	0.1		
2.10	11602.78	6104.55	данные отсутствуют	0.1		
2.11	11605.46	6107.38	данные отсутствуют	0.1		
2.12	11605.93	6106.89	данные отсутствуют	0.1		
2.13	11616.06	6117.92	данные отсутствуют	0.1		
2.14	11615.37	6118.58	данные отсутствуют	0.1		
2.1	11632.91	6136.7	данные отсутствуют	0.1		
3.1	11630.95	6138.57	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	

М.П.

Здание				вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела	5.1	Всего листов раздела	5.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
26.04.2019 № 99/2019/259251617							
Кадастровый номер:				77:01:0004011:1036			

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
3.2	11621.41	6147.73	данные отсутствуют	0.1			
3.3	11614.96	6140.58	данные отсутствуют	0.1			
3.4	11615.47	6140.13	данные отсутствуют	0.1			
3.5	11591.99	6114.9	данные отсутствуют	0.1			
3.6	11603.31	6104.04	данные отсутствуют	0.1			
3.7	11616.06	6117.92	данные отсутствуют	0.1			
3.8	11612.11	6121.74	данные отсутствуют	0.1			
3.9	11622.89	6132.95	данные отсутствуют	0.1			
3.10	11624.23	6131.66	данные отсутствуют	0.1			
3.1	11630.95	6138.57	данные отсутствуют	0.1			
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			

М.П.

Здание			вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела	5.1	Всего листов раздела	5.1:	
26.04.2019 № 99/2019/259251617			Всего разделов:		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:			77:01:0004011:1036		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист № _____		Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
26.04.2019 № 99/2019/259251617									
Кадастровый номер: 77:01:0004011:1036									
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²			
1	77:01:0004011:1131	Этаж № 3	4300920/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	507.2			
2	77:01:0004011:1136	Этаж № 2	4300920/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3			
3	77:01:0004011:1130	Этаж № 2	4300920/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	482.1			
4	77:01:0004011:1138	Этаж № 4	4300920/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3			
5	77:01:0004011:1139	Этаж № 5	4300920/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3			
6	77:01:0004011:1127	Подвал № 0	4300920/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	541.6			
7	77:01:0004011:1135	Этаж № 1	4300920/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	19.2			
8	77:01:0004011:1128	Этаж № 1	4300920/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	320.7			
9	77:01:0004011:1134	Подвал № 0	4300920/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	13.5			
10	77:01:0004011:1140	Технический этаж № 0	4300920/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	10.1			
11	77:01:0004011:1141	Технический этаж № 0	4300920/0015	данные отсутствуют	данные отсутствуют	117.8			
12	77:01:0004011:1132	Этаж № 4	4300920/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	491.3			
13	77:01:0004011:1133	Этаж № 5	4300920/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	453.2			
14	77:01:0004011:1137	Этаж № 3	4300920/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3			
15	77:01:0004011:1129	Этаж № 1	4300920/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	158.1			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия			
						М.П.			

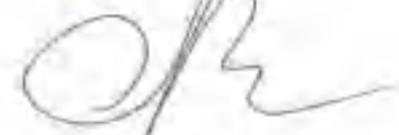
Договор аренды земельного участка, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости

Генеральный директор: Корнилов А.Б.

ИНН: 77001-39854

№ 6

Центральному
Корнилов А.Б.
Васильев



Совместно с дополнительными соглашениями	
от 23.03.2000	от
от 14.12.2000	от
от 28.03.2001	от
от 03.05.2001	от

ДАОС

Подпись

АРЕНДА СЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-01-012865

г. Москва

"30" сентября 1998 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Председателя Москомзема Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ДАОС" в лице Генерального директора Токарева Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе г. Москвы от 31.08.98 г. № 85 Ч. I, п. 1 (МКЗ рег. № РД4-4067/8 от 09.09.98 г.) заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

- 1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 800 (восемьсот) кв. м, имеющие адресные ориентиры: г. Москва, во вл. 8/9, стр. 1 по ул. 2-й Тарская Янская, предоставляемый в аренду для строительства административного здания и его последующей эксплуатации. Указанное право аренды принадлежит Арендатору на основании выкупа права аренды Участка по рыночной стоимости 1 кв. м продаваемых площадей объекта недвижимости составляющих 3300 (три тысячи триста) кв. м, в том числе площадь надземной части здания - 2500 кв. м, в сумме 863,0 тыс. долл. США в рублевой эквиваленте по курсу ЦБ РФ на дату перечисления.
- 1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.
- 1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в Москомзем.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомзем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКВ арендной платы производится по официальному курсу ЭКВ на дату предшествующую плате.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. В случае изменения показателей объекта недвижимости в сторону увеличения площадей и/или функционального назначения, Арендатор обязан в десятидневный срок представить Арендодателю соответствующие документы (ИРД, ТЗО) для рассмотрения из комиссии по земельным отношениям и градостроительству в г. Москве или ИАО условий довыкупа стоимости права аренды участка.

4.2. При неоплате права на заключение договора аренды земли в указанные сроки, применить штрафные санкции за каждый день просрочки сверх установленного срока оплаты, неустойки (пеня) в размере равном учетной ставке рефинансирования ЦБ РФ.

4.3. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора в Москомземе выполнить по техническому заданию комиссии специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местность и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий Договор.

4.4. В течение шести месяцев с момента регистрации настоящего Договора в Москомземе разработать ТЗО строительства административного здания и утвердить в установленном порядке.

4.5. В течение 10 дней с момента утверждения ТЗО строительства представить в Москомзем план использования земель для выяснения возможных изменений в настоящий Договор.

4.6. Арендатор обязуется завершить строительство административного здания до 31.12.2000 г.

4.7. Арендатор должен оформить, после завершения строительства, икуущественные права на построенное здание в установленном порядке и представить соответствующие документы в Москомзем для внесения возможных изменений в настоящий Договор.

4.8. Проектные разработки согласовать с УГАМИП г. Москвы.

4.9. Арендатор обязуется полностью оплатить права на заключение договора аренды земли до 30.11.1998 г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (должны в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

— сдать в залог (ипотеку), залогу в качестве залога в залоге и иного юридического лица или совместно с иными лицами без образования юридического лица право аренды земельного Участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (доля в праве аренды);

— сдать арендуемый Участок в субаренду;

— совершать другие сделки с правом аренды Участка (должны в праве аренды Участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

При обращении в Арендодателя для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставлении Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделки) в Москомзем Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в специализированном порядке перед другими лицами заключить новый Договор на согласованных сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Приоритетное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушения законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды Участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Подлежащий образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органом государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских зеленых насаждений и зеленых зон, сооружений, дорог и тротуаров и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городских службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить не беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на условиях настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору здания и иных сооружений, расположенных на Участке, на частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в том же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному предпринимателю).

7.2. В случае неисчисления арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, переуступки прав аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия 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 льготы (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "ОСБОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

7.6. В случае неуплаты в установленный рецензией конкурсной комиссии или комиссии по земельным отношениям и градостроительству срок депозитных средств за право пользования Участком по результатам конкурса или выкупа права аренды Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1,0 процента от обшей суммы платы за каждый день просрочки.

При невыполнении Арендатором требования п.7.6. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке без всякого уведомления.

9. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если это не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

9.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. 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.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

И 1 - Расчет арендных платежей

И 2 - План границ земельного участка

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-012865/
от «20» сентября 2010 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	5/1
Номер государственного кадастрового учета	
Номер кадастрового плана территории	
Сторона, от имени которой совершено действие	Генеральный директор ООО «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент»
Сторона, в пользу которой совершено действие	ООО «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент»
Код документа	М-01-012865-134
Исполнитель	Д.И.С.
Дата документа	20.09.2010
Исполнитель	И.И.И.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.10.1998 № М-01-012865**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Матюшенского Александра Валентиновича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент» в лице Генерального директора Приходько Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», с другой Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса РФ и ст. 35 Земельного кодекса РФ, Свидетельством о государственной регистрации права от 03.12.2009 (запись регистрации № 77-77-12/029/2009-445), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 в полном объеме переходят в Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент» (**Новый Арендатор**) с 03.12.2009.

2. Установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	Новый Арендатор
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3 Почтовый адрес: 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40702810700130000186 в ОАО, Банк ВТБ - Москва корреспондентский счет № 3010131070000000000187
БИК 044583001	БИК 044545189
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон
От Арендодателя:
Заместитель начальника ГУ ЦАО


А.В. Матюшевский
" 20 " г.

От Нового Арендатора:
Генеральный директор



Л.А. Прихилько
" 20 " г.

Исполнитель:
Латыпова Е.К.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-012865-002

Новый Арендатор: Общества с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»

Адрес участка: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 8

Кадастровый номер участка 77:01:0004011:39

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	742 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	180 000 руб
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	2
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4.36
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП)	6.325
1.7	Кадастровый квартал	77:01:0004011
1.8	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	75 555.29 руб. за 1 кв.м.
1.9	Кадастровая стоимость земельного участка*	<u>56 062 025.18 руб.</u>
1.10	Ставка арендной платы	1.5 % от кадастровой стоимости

* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (***) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата **	с 03.12.2009	<u>334 834.92 руб.</u>
Ежегодная арендная плата **	с 01.01.2010	<u>368 318.41 руб.</u>
Ежегодная арендная плата **	с 01.01.2011	<u>736 636.82 руб.</u>
Ежегодная арендная плата **	(в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 04.12.2007 № 1046-ПП)	<u>840 930.38 руб.</u>

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

3.2. 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.

4. 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 № 40101810800000910041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45286585000

Назначение платежа: Арендная плата за земли за ___ квартал ___ года ФЛС

№ М- - - 00 - НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг., федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации вступившего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

А.В.Матюшевский

М.П.

20 ___ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А.Приходько

20 ___ г.



Инициалы Латыпова

[Handwritten signature]



ТУ ЦА О
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 3 листов
20 июля 2010 г.
Исполнитель Матюнова

№ 1/558 от
26.12.12 г.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-012865/
от «31» октября 2012 г.



ген. соглашение
30.10.2012
МУХИМБА
2012-224

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 30.10.1998 № М-01-012865
2-я Тверская-Ямская ул., вл.8

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Центральном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Игнатова Антона Сергеевича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10.01.2012 № 33-И-38/12, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», в лице генерального директора Рыбакова Александра Васильевича, действующего на основании устава, с другой Стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от «22» сентября 2011 г., Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» передало свои права и обязанности по договору доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Азимут» (далее по тексту «Фонд») Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ».

Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Фондом вступили в силу 25 ноября 2011 г., в соответствии с указанными изменениями, новой управляющей компанией Фонда стало Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ».

В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса РФ, ст. 35 Земельного кодекса РФ и руководствуясь нормами действующего законодательства об инвестиционных фондах, Стороны пришли к соглашению, что Новым Арендатором по договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 с 25.11.2011 следует считать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

2. Стороны пришли к соглашению изложить преамбулу и «Юридические и банковские реквизиты Сторон» по договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 в редакции настоящего Дополнительного соглашения.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора

аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	НОВЫЙ АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.18, стр.27
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.18, стр.27
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7718218817/771801001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 4070181050000000009 в ОАО «Промсвязьбанк» г.Москвы
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 3010181040000000555
БИК 044583001	БИК 044525555
Телефон	Телефон 8-495-662-40-92
Телефакс	Телефакс 8-495-662-40-91

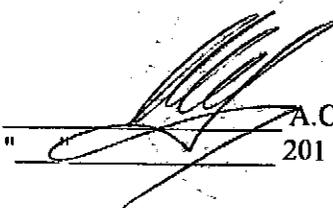
7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

От Нового Арендатора:

Начальник УРЗ ЦАО

Генеральный директор


А.С.Игнатов
201 г.


" 

Исполнитель:
Латыпова Е.К.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 06.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
06.12.2018 № 99/2018/227285769			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:6242	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004011	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.02.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 24379, Инвентарный номер: 668/5	
Адрес:		г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	
Площадь, м²:		2403	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		6, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		313994050.56	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 06.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
06.12.2018 № 99/2018/227285769		
Кадастровый номер:		77:01:0004011:6242

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сформирован на основании подраздела I ЕГРП Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей 4, кроме того мансарда, в том числе подземные этажей 1. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817		
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия		

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
06.12.2018 № 99/2018/227285769			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:6242			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-457 от 03.12.2009		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 2403 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ		
дата государственной регистрации:	28.12.2011		
номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-569		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.08.2009 по 01.08.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью. "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
3. 3.1.1.	<p>Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФССФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384;</p> <p>Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000001К для юридических лиц от 25.11.2009;</p> <p>Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3;</p> <p>Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4;</p> <p>Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2;</p> <p>Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1;</p> <p>Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43354;</p> <p>Акт приема-передачи от 25.11.2009</p>		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
06.12.2018 № 99/2018/227285769		
Кадастровый номер: 77:01:0004011:6242		

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Аренда, г.Москва, ул. Тверская-Ямская 2-Я, д.10, этаж1 , общей площадью 340, 8 кв.м.
	дата государственной регистрации:	22.10.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/014/2015-361/2
3.	3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 в течении 5 (пяти) лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Р", ИНН: 7718801909
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 08.10.2015, дата регистрации 22.10.2015, №77-77/011-77/011/014/2015-361/1
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела I	Всего листов раздела I: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248338343			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:6242	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004011	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.02.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 24379, Инвентарный номер: 668/5	
Адрес:		г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	
Площадь, м²:		2403	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		6, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		490950465.93	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела I	Всего листов раздела I: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2019 № 99/2019/248338343		
Кадастровый номер:		77:01:0004011:6242
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сформирован на основании подраздела I ЕГРП Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей 4, кроме того мансарда, в том числе подземных этажей 1. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: ____
01.03.2019 № 99/2019/248338343			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:6242	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-457 от 03.12.2009	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 2403 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ	
	дата государственной регистрации:	28.12.2011	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-569	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.08.2009 по 01.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.	3.1.1.	<p>Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФССФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384;</p> <p>Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43354;</p> <p>Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1;</p> <p>Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2;</p> <p>Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3;</p> <p>Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФССФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4;</p> <p>Заявка на приобретение инвестиционных паев № ГРМ900000001К для юридических лиц от 25.11.2009;</p> <p>Акт приема-передачи от 25.11.2009</p>	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.03.2019 № 99/2019/248338343		
Кадастровый номер: 77:01:0004011:6242		

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Аренда, г.Москва, ул. Тверская-Ямская 2-Я, д.10, часть объекта, подвал. I помещ. комн7-14, 14а, 16, 17, площадь 43.1 кв.м; часть объекта, подвал. I помещ. комн19, 19а, 20-25, 30-36, площадь 123.7 кв.м; часть объекта, 1-й этаж. Помещ.комн. I, 1а, 2, 2а, 2б, 2в, площадь 268.7 кв.м
	дата государственной регистрации:	22.10.2015
3.	3.2.1. номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/014/2015-361/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 в течении 5 (пяти) лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Р", ИНН: 7718801909
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 08.10.2015, дата регистрации 22.10.2015, №77-77/011-77/011/014/2015-361/1
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правоприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	
	инициалы, фамилия

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московский комитет по регистрации прав		
Регистрационный округ № 01/00		
Произведена государственная регистрация		
"	06 ИЮН 2001	года
№ регистрации 77-01/00-11/2001-38206		
Регистратор Антонов В.В.		№ 6
Подпись		

№ М - 01 - 018241
(Номер договора)
26 04 2001
(Число) (Месяц) (Год)

770104011070
(Кадастровый №)
10206988
(Условный №)
(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "Славгород", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Емельянова Алексея Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 29.01.2001 г. № 79-р МКЗ (МКЗ от 29.01.2001 г. Рег. № РД4-296/1) «Об установлении Закрытому акционерному обществу "Славгород" права пользования земельным участком во вл.10 по улице 2-я Тверская-Ямская на условиях долгосрочной аренды» и от 04.04.2001г. № 557-р МКЗ (МКЗ от 04.04.2001 г. Рег. № РД4-2043/1) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 450 (четыресто пятьдесят) кв.м ,

имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

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

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

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено четырехэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 12 августа 2022 года.

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором 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 такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без вне-

сения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется в течении одного месяца с момента присвоения учетного номера в Москомземе настоящему Договору зарегистрировать последний в Московском комитете по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.3. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора выполнить по техническому заданию Москомзема специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местно-

сти и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий Договор.

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

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

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 правоудостоверяющем 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 изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - 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 своих 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.

Арендатор обязан:

- 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 Москомзема представлять в Москомзем 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, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней .
- 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 Москомзем 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.

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

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информа-

ции сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

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

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случа-

ев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391, г. Москва, Рязанский проспект, дом 27, стр. 1, помещение 7
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125047, г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, дом 10
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7721190488, ОКПО 18979964, ОКОНХ
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810200000220201
в АКБ "Русский земельный банк"	в КБ "ПРОМСВЯЗЬБАНК"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810600000000119
БИК 044652730,	БИК 044583119
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 956-15-15
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Председатель Московского земельного комитета

Генеральный Директор


 _____ В.Н. Дамурчиев
 " _____ 200 ____ г.


 _____ А. И. Емельянов
 " _____ 200 ____ г.



Исполнительный директор
Рогатина Т.В.
2000 г.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М- 01-018241
от « 26 » апреля 2001 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010206988
Закрытое акционерное общество "Славгород"
Адрес участка: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|---|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 450 кв.м. |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 540000 руб. |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 2 |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 4.360 |
| 1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию
(Введен с 01.04.2000г. в соответствии со ст. 5 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2000 год.» № 40 от 24.12.1999г. | 1.56 |
| 1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию
(Введен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год» № 41 от 27.12.2000г. | 1.72 |

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата	105948.00 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.56 до 01.07.2001г.	165278.88 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.72 с 01.07.2001г.	182230.56 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)
Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ, ст. 5 Закона г. Москвы №40 от 24.12.1999г. и ст. 8 Закона г. Москвы № 41 от 27.12.2000г.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200__ г. за _____ квартал _____ года, НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского
Земельного комитета

_____ 200__ г.
м.п.

Исполнитель:
Рогатина Т.В.

От Арендатора:

Генеральный Директор

_____ А. И. Емельянов
_____ 200__ г.



TOP3 IIAO

Городской отдел

№ 11
г. Английск

Магистр



Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-018241/
от «20» 09 2001 г.

Московский комитет по регистрации прав Регистрационный округ № 01/05	
Произведена государственная регистрация	
« »	07 ДЕК 2001 года
№ регистрации 77-01/ <u>05-265/2001-5322</u>	
Регистратор <u>Будавинцев А.Т.</u>	
Подпись <u>Будавинцев А.Т.</u>	№ 20

Удостоверяющая надпись Москомрегистрации

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 26.04.2001 г. № М-01-018241**

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета **Останковой Людмилы Митрофановны**, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 17.01.2001 г. № 33-И-1424/1, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество "Славгород" в лице Генерального директора Емельянова Алексея Игоревича

действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с Решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 24.07.2001 № 27, утвержденным распоряжением префекта ЦАО 14.08.2001 г. № 1238-р МКЗ и выполнением специальных геодезических работ по выносу границ земельного участка на местности в соответствии с пунктом 4.3 раздела «Особые условия договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241.

1.1. Изложить пункт 1.1 договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241 в следующей редакции:

«Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью около 483 (четыреста восемьдесят три) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.»

1.2. Изложить пункт 1.3. договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241 в следующей редакции:

«1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2 к Дополнительному соглашению) поворотными точками и ситуационный план (Приложение № 2а). Планы Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.»

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения №1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.
3. Признать утратившим силу Приложение 1 к договору аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.
4. Признать утратившим силу пункт 4. 3 раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.
5. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.
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. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391 г. Москва, Рязанский пр-т, д. 27, стр. 1, пом. 7.
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125047 г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 10.
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОИХ 97600	ИНН 7721190488 ОКПО 18979964
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" корреспондентский счет №	Расчетный счет № 40702810200000220204 в КБ "Промсвязьбанк" корреспондентский счет № 3010181060000 0000118
БИК 044552730, Валютный счет №	БИК 044583119 Валютный счет №
В	В
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон
Телефакс	Телефакс

9. Подписи Сторон

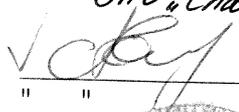
От Арендодателя:

От Арендатора:

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО Моском-
зема (по доверенности от 17.01.2001г. № 33-И-1424/1)

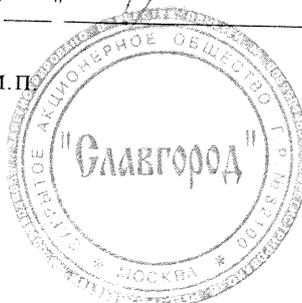
Генеральный директор
ЗАО "Славгород"


Л.М. Останкова
"19" 02 2001 г.


А.В. Семельнов
" " " 2001 г.

п.

М.П.



Исполнитель:
Масалитина Е.Н.
2001 г. .



Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-018241 / _____
от «20» 09 _____ 2001 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Договор аренды № М-01-018241 от 26.04.2001 г.
Землеустроительное дело № 010206988
Закрытое акционерное общество "Славгород"
Адрес участка: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 1.1. Площадь земельного участка 483 кв.м.
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 540000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 2
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.360
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию 1.72
(Введен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год» № 41 от 27.12.2000г.)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 01.01.1999г. 113717.52 руб.

Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.72 с 24.07.2001г. 195594.13 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)

Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России БИК 044583001

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ, п. 5. ППМ от 20.07.99г. № 670 и ст. 5 Закона г. Москвы № 40 от 24.12.1999г.
2. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202) арендная плата по договору аренды № М-01-018241 от 26.04.2001 за _____ квартал _____ года, НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Центральном административном округе (по доверенности от 17.01.2001г. № 33-И-1424/1)

_____ Л.М. Останкова

"19" _____ 2001 г.

М.П.

Исп. Масалитина Е.Н.

2001 г.

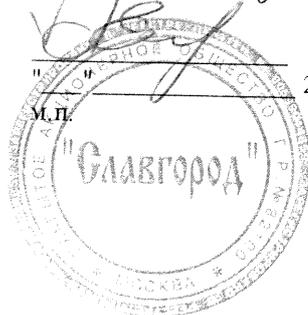
От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО "Славгород"

_____ А.И. Емельянов

М.П.

_____ 2001 г.



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение 2 к договору

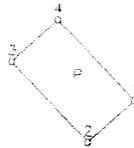
N М-01-018241

Кадастровый N 770104011070

ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАО "Славгород"

По адресу: ул.2-я Тверская-Ямская вл.10



Масштаб 1:2000

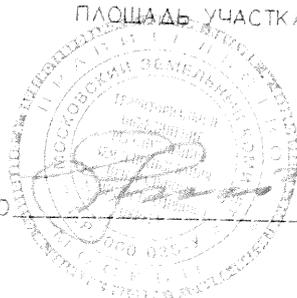
МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮЗ	47 22.0	16.475	
2-3	СЗ	44 47.2	29.212	
3-4	СВ	46 26.9	16.476	
4-1	ЮВ	44 46.2	29.476	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 483.2 КВ.М.

Зам. Начальника ТОРЗ ЦАО

М.П.



01/3400/0106

Главный специалист  /Требеников А.В./

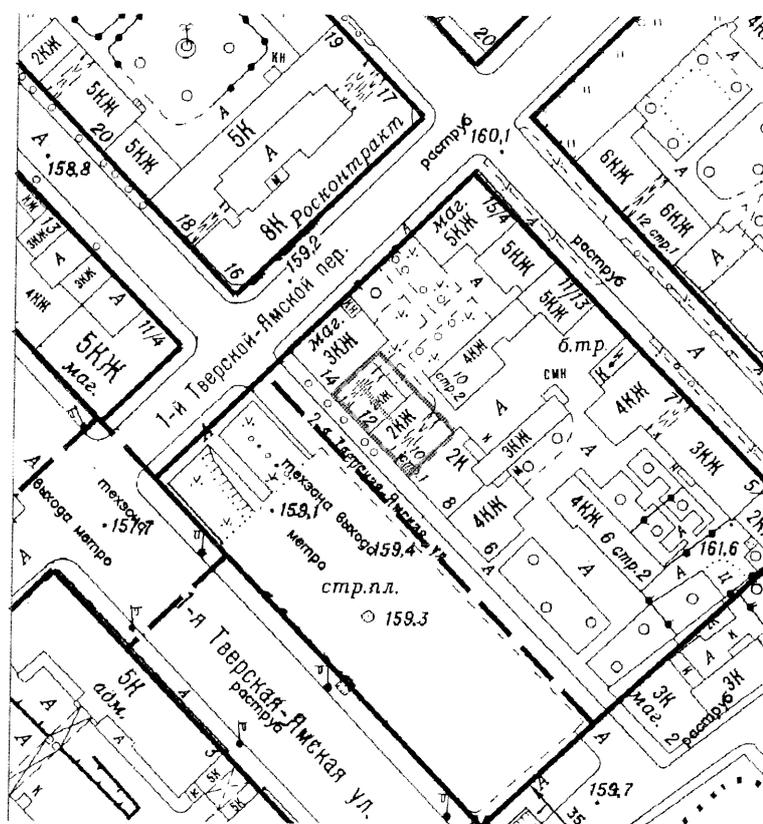
12.07.01

Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-018241

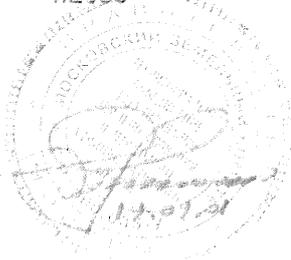
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10
Кадастровый № 770104011070



Масштаб

1:2000



Заместитель начальника ГОРЗ ЦАО

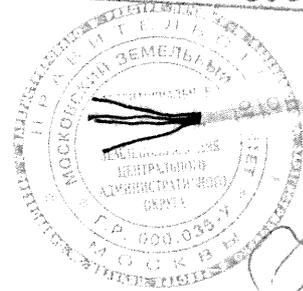
Е. Г. Кравчинский

М.П.

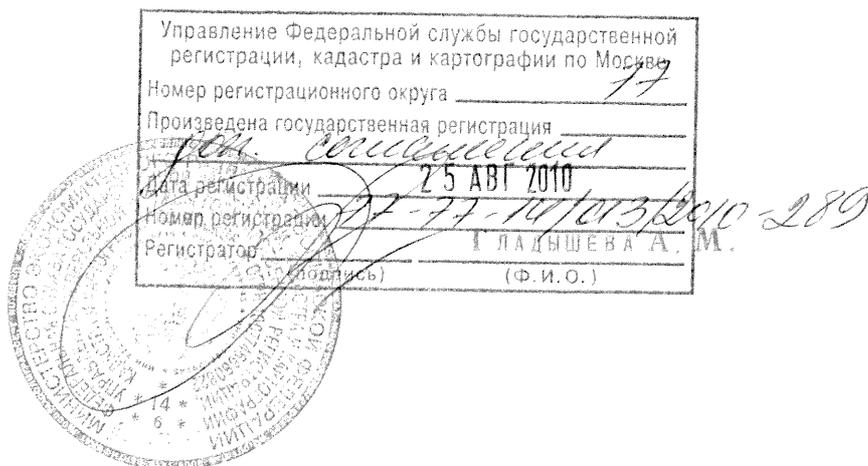
ТОРЗ ЦАО

Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью _____ листов

«*20*» *09* *2011* г.
Исполнитель: *Маков*



Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-018241/ _____
от « 02 » _____ июля _____ 2010 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 26.04.2001 № М-01-018241**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Матюшевского Александра Валентиновича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» в лице Генерального директора Приходько Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Новый арендатор**», с другой Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса РФ и ст. 35 Земельного кодекса РФ, Свидетельством о государственной регистрации права от 03.12.2009 (запись регистрации № 77-77-12/029/2009-457), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, права и обязанности по договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» (**Новый Арендатор**) с 03.12.2009.

2. Установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	Новый Арендатор
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105064, г. Москва, Казенный пер., д.3 Почтовый адрес: 105064, г. Москва, Казенный пер., д.3
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО 75351970
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40701810700130000176 в ОАО Банк ВТБ г. Москва корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет № —
В	В —
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет № —
БИК	БИК —
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс —

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника ГУ ЦАО



А.В.Матюшевский

" " 20__ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор



А.Приходько

Согласовано специализированным
специализированным

Исполнитель:
Латыпова Е.К.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-018241
от 26.04.2001

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-018241-002

Новый Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением

ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»

Адрес участка: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10

Кадастровый номер участка 77:01:0004011:70

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	483 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540 000 руб
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	2
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4.36
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП»)	6.325

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 03.12.2009	653 875.74 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2010	719 263.31 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

3.2. Пени 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.

4. 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 07111105010020001120

ОКАТО 45286585000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года ФЛС

№ М- - - 00 . НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг., федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

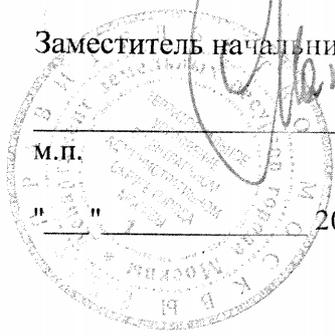
От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

А.В. Матюшевский

М.П.

" " 20 г.



От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А. Приходько

М.П.

" " 20 г.



Согласовано специалистом по земельным ресурсам

Исполнитель:
Латыпова



ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
4 ЛИСТ(ОВ)



Пронумеровано, скреплено печатью 04 листов
«09» июня 2010 г.
Исполнитель *Лашинова*



125009, г. Москва, Галетный пер., д. 1/12

№ 674 от 01.06.2016 года 2016/030

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» (далее – наименование ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», ОГРН 1027718000067, ИНН 7718218817, далее по тексту также именуемое «Управляющая компания»), имеющее Лицензию ФКЦБ России № 21-000-1-00096 от 20.12.2002 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в период с 25.11.2011 по 04.07.2016 осуществляло доверительное управление (Д.У.) имуществом, состоявшим из Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Азимут» на основании правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Азимут», зарегистрированных ФСФР России 06.08.2009 в реестре за номером 1607-94111384 (далее соответственно – «Фонд» и «Правила Фонда»).

Между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» (именуемый в дальнейшем также «Арендатор») и Департаментом городского имущества города Москвы (ИНН 7705031674, ОГРН 1037739516423, далее – «Арендодатель») заключен договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-018241 от 26 апреля 2001 г. (далее – «Договор аренды № М-01-018241»).

Также между Арендатором и Арендодателем заключен договор аренды земельного участка № М-01-012865 от 30 октября 1998 г. (далее – «Договор аренды № М-01-012865», а совместно с Договором аренды № М-01-018241 именуемые «Договоры аренды»).

В состав имущества, поставляющего Фонд, входят в том числе следующие объекты недвижимости, принадлежащие на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Азимут»:

- нежилое здание, расположенное по адресу город Москва, улица Тверская-Ямская 2-ая, дом 6, строение 2, кадастровый номер 77-01-0004011-1030, запись регистрации в ЕГРН № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18 марта 2015 года;
- нежилое здание, расположенное по адресу город Москва, улица Тверская-Ямская 2-я, д. 8, кадастровый номер 77-01-0004011-1036, запись регистрации в ЕГРН № 77-77-12/029/2009-445 от 28 декабря 2011 года;
- нежилое здание, расположенное по адресу город Москва, улица Тверская-Ямская 2-ая, дом 10, кадастровый номер 77-01-0004011-1022, запись регистрации в ЕГРН № 77-77/12/029/2009-457 от «03» декабря 2009 года;

также именуемые совместно «Здания», расположенные на арендуемом по Договору аренды № М-01-018241, Договору аренды № М-01-012865 земельном участке.

Применение регулирования деятельности Управляющей компании по доверительному управлению имуществом, составляющим Фонд, осуществляется главой 53 Гражданского кодекса Российской Федерации. Особенности доверительного управления паевыми инвестиционными фондами устанавливаются согласно пункту 4 статьи 1612 ГК РФ Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее – Закон об инвестиционных фондах).

Подпунктом 2 пункта 9 статьи 18 Закона об инвестиционных фондах в компетенции общего собрания владельцев инвестиционных паев Фонда отнесено принятие решений по вопросу передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании.

Общим собранием владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Азимут» 18.08.2016 принято решение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом обществу с ограниченной ответственностью «Альфа-Капитал» (ОГРН: 1027739292283, ИНН 7728142468), далее – «Новая Управляющая компания». На основании принятого владельцами

инвестиционных паев Фонда решения Банком России 27.06.2019 были зарегистрированы за номером 1507-94111384-11 соответствующие изменения и дополнения в Правила Фонда (приложение 1 к письму).

Согласно пункту 2 статьи 20 Закона об инвестиционных фондах, статья 124 Правил Фонда изменения в Правила Фонда в части передачи прав и обязанностей по доверительному управлению Новой Управляющей компанией вступили в силу с даты раскрытия сообщения о регистрации указанных изменений и дополнений в Правила Фонда в Приложении к Вестнику ФСФР № 47 (2167), (приложение 2 к письму) - 05.07.2019 (первый день действия Правил Фонда в новой редакции).

На основании изложенного Арендатор совместно с Новой Управляющей компанией 09.07.2019 подали в Управление Росреестра по городу Москва заявления о внесении изменений в записи ЕГРН об ограничении (обременении) доверительным управлением Фондом в пользу Новой управляющей компанией в отношении каждого из Зданий.

Настоящим ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» уведомляет Арендодателя о передаче прав и обязанностей по доверительному управлению Фондом ООО УК «Альфа-Капитал» с 05.07.2019 и сообщает о реквизитах Новой Управляющей компании Фонда.

Наименование: общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469, КПП 770301001

Почтовый адрес: 123001, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1;

Юридический адрес: 123001, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1;

Наименование банка: АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 044525593, кор/сч 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО,

р/сч 40701810301850000324

Настоящим ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» предлагает Арендодателю в порядке, установленном статьями 391, 392.3 и пунктом 10.3 Договора аренды № М-01-018241, Договора аренды № М-01-012865, согласовать заключение между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» и Новой Управляющей компанией соглашения о передаче всех прав и обязанностей по каждому из Договоров аренды.

Приложения:

1. Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Азимут» (копия) на 1 (Одном) листе;
2. Приложение к Вестнику ФСФР № 47 (2167) от 05.07.2019 (копия) на 1 (Одном) листе;
3. Доверенность № 77/161-н/77-2018-8-834 от 19.12.2018 (копия) на 2 (Двух) листах.

С уважением,
Представитель ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» по доверенности
№ 77/161-н/77-2018-8-834 от 19.12.2018



С.Ю. Новиков



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Вход. № 577/19
16.08.2019
подпись

1-8 Крайневешенский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125990
Телефон: (495) 775-0777, факс: (499) 052-96-02
E-mail: dg@mos.ru, info@mos.ru/mos/dg/
ОКПО 1641259, ОГРН 107770710473,
ИНН/КПП 770501/0347070100

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

А.И. Кузнецову

И.А. БЕЗДЕ *№ ДТД-Ф-58744/19-1*
по № _____ от _____

ул. Николоямская, д. 13, стр. 1,
эт. 5, ком. 1-31, г. Москва, 109240

О рассмотрении обращения

Уважаемый Алексей Игоревич!

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) рассмотрел Ваше обращение от 16.07.2019 № 674/19 (вх. от 17.07.2019 № ДГИ-127508/19) о смене доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Азимут» на ООО «УК «Альфа-Капитал» и сообщает,

Согласно представленной Вами информации, в соответствии с принятым 10.08.2018 решением общего собрания владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Азимут» и регистрацией соответствующих изменений в Правилах доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Азимут» (далее - Фонд) права и обязанности по договору доверительного управления Фондом перешли от ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» к ООО «УК «Альфа-Капитал».

С учетом изложенного необходимо внесение соответствующих изменений в договоры аренды земельных участков от 30.10.1998 № М-01-012865, от 26.04.2001 № М-01-018241.

В соответствии со ст.452 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение или расторжение договора совершается в той же форме, что и договор, то есть в письменной форме путем оформления дополнительного соглашения к договору.

Внесение изменений в договоры аренды земельных участков, предоставленных для целей, не связанных со строительством (реконструкцией) объектов капитального строительства, осуществляется Департаментом в соответствии с административным регламентом, утвержденным п.1.13 постановления Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП «Об утверждении Административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы» (далее - Административный регламент).

С учетом изложенного, для рассмотрения вопроса об оформлении дополнительного соглашения о смене стороны по указанным договорам аренды ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» следует обратиться в Департамент за предоставлением государственной услуги города Москвы «Выдача дополнительного соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в городе Москве» в соответствии с

вышеуказанным Административным регламентом.

Дополнительную информацию о предоставлении государственных услуг города Москвы можно получить на Официальном сайте Мэра Москвы mos.ru по ссылке <https://www.mos.ru/dgi/>.

Начальник Управления оформления
вторичных имущественно-земельных
отношений Департамента городского
имущества города Москвы



С.В. Смирнова



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« _____ » _____ 20 _____ г.

ООО "Управляющая компания
№ _____ "ПРОМСВЯЗЬ"

представителю Новикову С.Ю.
МФЦ района Савеловский, САО

ООО "Управляющая компания "Альфа-
Капитал"

представителю Никитиной Е.А.
МФЦ района Савеловский, САО

УВЕДОМЛЕНИЕ

о внесении записей в Единый государственный реестр недвижимости

от « 08 » августа 20 19 г.

№ 77/009/281/2019-3738, 3739, 3740

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление) уведомляет, что на основании заявлений от 09.07.2019 №№77/009/281/2019-3738, 3739, 3740 о регистрации изменений в части доверительного управления в отношении здания 77:01:0004011:1030, расположенного по адресу г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2; здание с кадастровым номером 77:01:0004011:1036, расположенного по адресу г.Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, д.8; здание с кадастровым номером 77:01:0004011:6242, расположенного по адресу г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.10 были внесены 14.08.2019 записи о доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" 77:01:0004011:1030-77/011/2019-5, 77:01:0004011:1036-77/011/2019-2, 77:01:0004011:6242-77/011/2019-4.

Архангельский А.А.

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

Архангельский А.А.

(Ф.И.О. исполнителя)



(подпись государственного регистратора прав)

(495) 623-18-30

(контактный телефон исполнителя)

Здание (В-), 2 900 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Тверская-Ямская ул., 18

Маяковская · 2 мин. пешком



2 900 м²

Площадь

6 этажей

Этажность

В-

Класс

Продается 6-ти этажное офисное здание, общей площадью 2900 кв.м , кл.В- Офисное здание находится в 2 минутах от метро "Маяковская", это делает его особенно привлекательным для компаний, деятельность которых связана с непосредственным общением с клиентами. Добраться до объекта можно по крупным городским магистралям Садовое Кольцо, что обеспечит удобство доступа к офису вашей компании как сотрудникам, так и клиентам. Здание с коридорно-кабинетной планировкой, лифт. Готовый арендный бизнес.

Узнайте больше

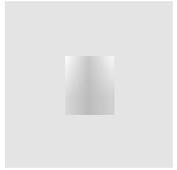
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

565 500 000 ₽ ↓

УСН

ID 755395

+7 916 010-41-88



[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	565 500 000 Р
Ставка	195 000 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

О здании

Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	2 900 м ²

Статус участка В аренде

Вход	Отдельный с улицы
Лифты	1

 Сигнализация









Здание, 2 042 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2

Маяковская · 6 мин. пешком



2 042 м² **6 этажей**

Площадь Этажность

Здание (ОСЭ). 6 мин. пешком от м. Маяковская. В продажу предлагается отдельно стоящее здание. Офисный центр расположен в шаговой доступности от станций метро "Белорусская" и "Маяковская". Тихий двор, где всегда можно припарковать автомобиль. Удобный Выезд на Садовое кольцо и ул. Тверская.

В здании презентабельная входная группа, качественная отделка общих зон. Здание полностью сдано в аренду.

Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие.

Инфраструктура: кафе, банк, медицинский центр, конференц-залы. Вакантные площади: Отдельно стоящее здание - 2042 м2.

Стоимость продажи: 480 000 000 руб. Физ. лицо.

Лот 26913

480 000 000 ₽

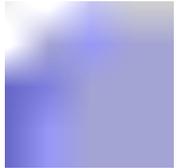
Включены НДС

Rentavik Real Estate

Агентство

недвижимости

На рынке с 2005 года



**+7 495 589-
47-44**

**+7 985 768-
37-33**

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	480 000 000 ₽
Ставка	235 064 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 80 000 000 ₽

Тип сделки

Свободная продажа

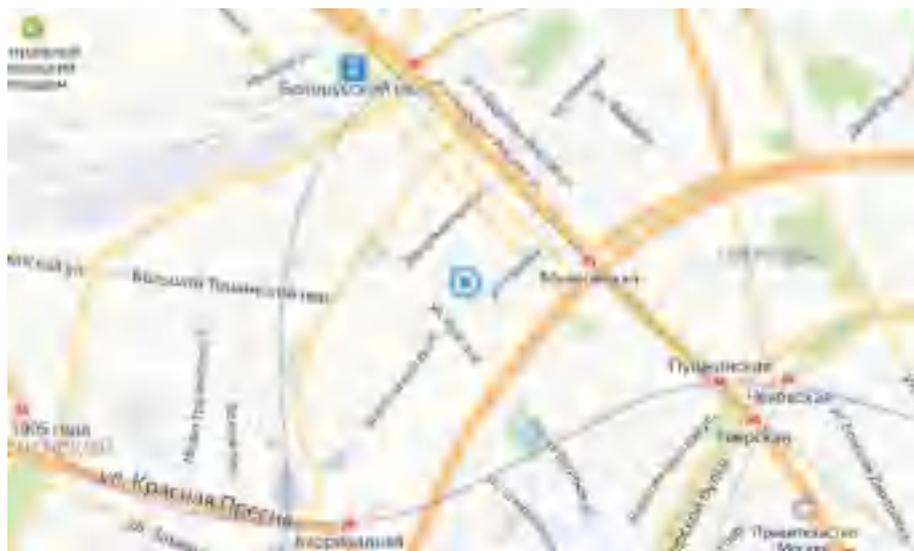
[Уточнить условия](#)

О здании

Мебель	Нет
Общая площадь	2 042 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2

Маяковская 6 мин. пешком

[↓ Экспорт](#)[🖨 Печать](#)[⚠ Пожаловаться](#)





Здание (В+), 1 984 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1

Новослободская · 7 мин. пешком

**1 984 м²** **5 этажей** **В+**

Площадь Этажность Класс

Продается отдельно-стоящее здание 1984.0 кв. м на первой линии по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.21, стр. 1. От метро Новослободская 5 мин пешком. Здание состоит из 5-и этажей(мансарда) и цоколя. В подвале находится Кафе-столовая. Выделенная мощность 170 кВт. Капитальная реконструкция 2009 г.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	477 152 000 ₽
Ставка	240 500 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**О здании**

Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт

477 152 000 ₽ ↓

УСН

ID 755395

+7 916 010-41-88

Категория здания Действующее

Общая площадь 1 984 м²

Линия домов Первая

Статус участка В собственности

Вход Отдельный со двора

Лифты 1

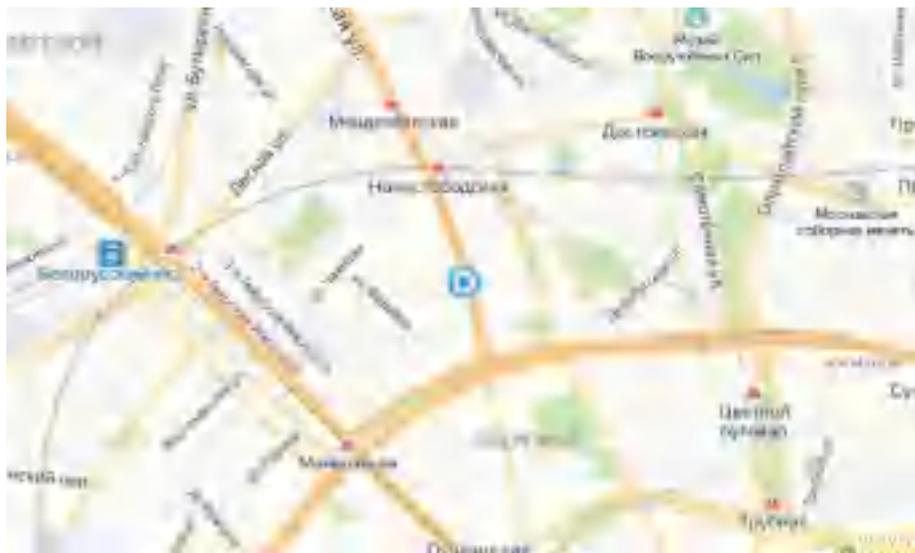
🏠 Центральное кондиционирование

🔥 Центральное отопление

🚒 Сигнализация

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1

Новослободская 7 мин. пешком



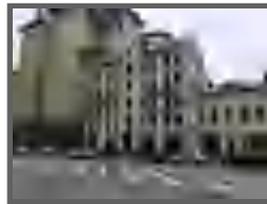
↓ Экспорт 🖨 Печать ⚠ Пожаловаться







[Москва](#) > [ЦАО](#) > [м Новослободская](#) > [ул Долгоруковская](#) > д 9



Площадь Цена м² а \$ € Цена всего а \$ €

3 188 м² а 313 676 а 1 000 000 000

Административно - офисное здание. •система контроля управления доступом.

- система видеонаблюдения.
- структурированная кабельная сеть здания.
- система коллективного приема телевидения.
- автоматические подъемные ворота.
- автоматические раздвижные двери, рольставни.

3 лифта: 2 пассажирских, 1 грузовой (для авто)ИФНС 7. Площади на продажу: Целиком здание - 3 188,5 м². Здание на 95 % заполнено арендаторами, можно рассмотреть как арендный бизнес. Сдан в аренду нескольким арендаторам, на 1 этаже продуктовый магазин. Планы БТИ по запросу.

Стоимость продажи: 1 млрд. руб.

Дополнительная информация:

Класс здания: В+.

Вход: пропускная система.

Вентиляция: приточно-вытяжная.

Кондиционирование: центральное.

Здание: нежилое.

Планировка: смешанная.

Отделка: за выездом арендатора.

Этаж: 1.

Этажность: 5.

Парковка: подземная.

Лифты: 3 шт.

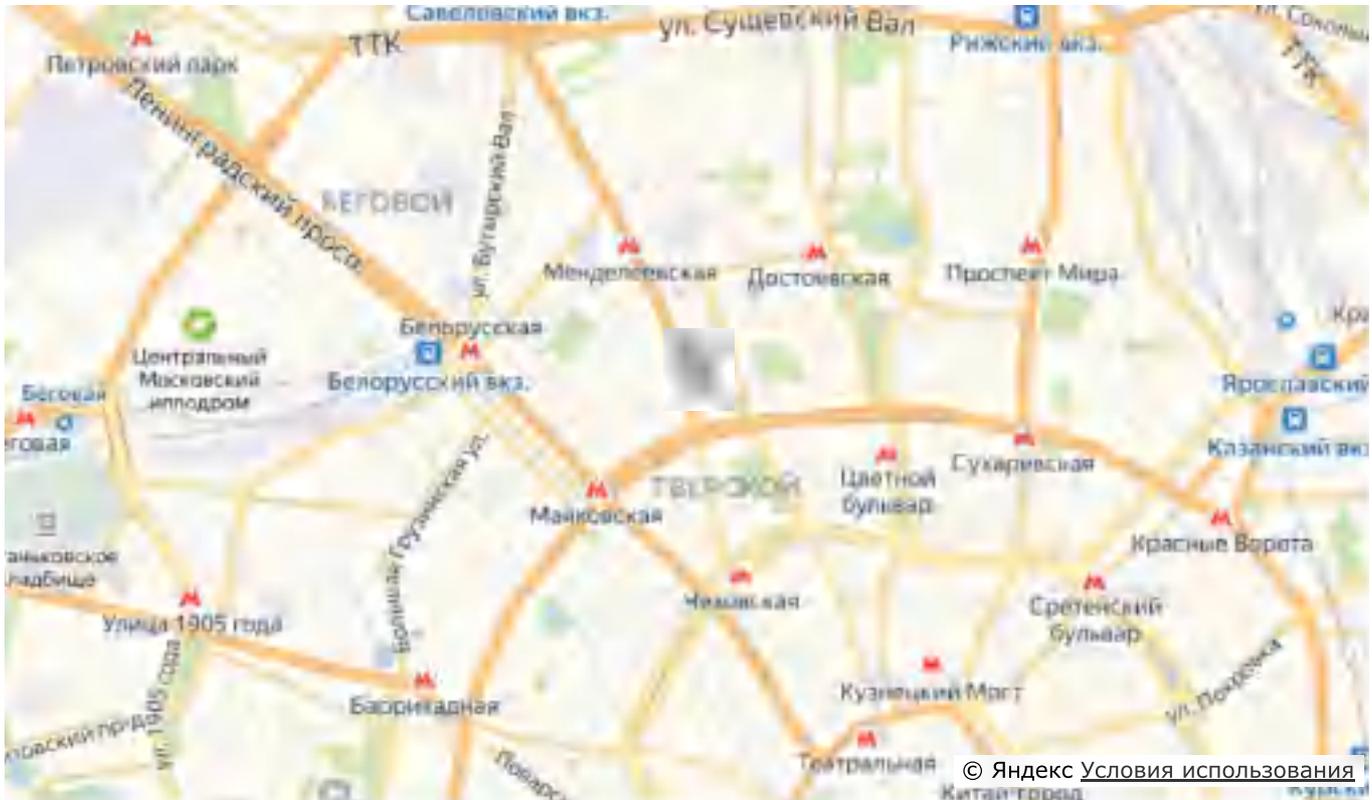
- [Показать объекты рядом](#)



Откуда

Куда Москва, м. Новослободская

- [Объект на карте](#)
- [Панорама](#)



Контактная информация

- [Позвонить](#)
- [Отправить запрос](#)

Компания: КАНДВИК

Статус: **Агентство недвижимости**
+7 (499) 755-84-55

Вы можете запросить у компании разместившей данный объект, дополнительную интересующую Вас информацию (презентацию, коммерческое предложение и др.)

Вопросы

Ваша компания

Ваше имя

Электронная почта

Телефон

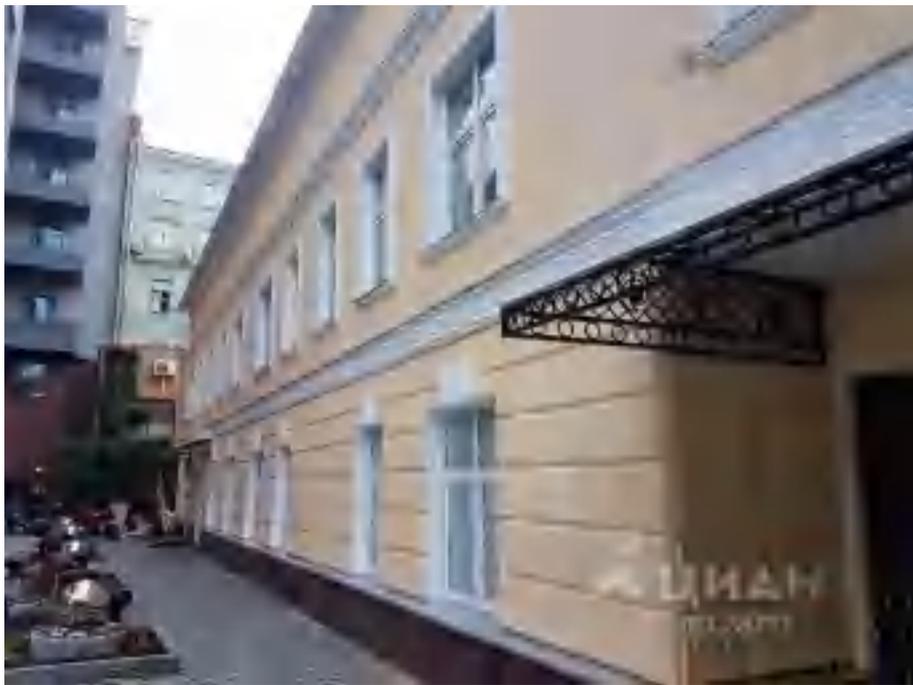
Проверочный код

[Обновить код](#)

Здание, 970 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2

Тверская · 5 мин. пешком



970 м²

Площадь

3 этажа

Этажность

Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Тверская. Презентабельный особняк на второй линии домов по улице Тверская. Здание построено в 1890 году, в 2012 году проведена реконструкция объекта. Состоит из 2 этажей, чердака, подвала. Общая площадь особняка составляет 970,5 м2. Площадь застройки 306,5 м2.

Железобетонные перекрытия, стены кирпич. Высота потолков составляет 2,70 2,84 м, в подвале 2,20 м. Входная группа с дорогой отделкой. Развитая инфраструктура в шаговой доступности обеспечена МФК "Саммит". Земля в аренде на 25 лет (до 2024 года), площадь участка 338 м2. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк, гостиница. Вакантные площади: Общая площадь особняка: 970 м2. Места общего пользования (входная группа, холлы, санузлы) с отделкой. Парковка перед зданием на 6 мест. Земля в собственности.

Стоимость продажи: 350 000 000 рублей, собственник физик. Лот 31694

350 000 000 ₽

Включены НДС

Rentavik Real Estate

Агентство

недвижимости

На рынке с 2005 года



+7 495 589-47-44

+7 985 768-37-33

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 350 000 000 ₽

Ставка 360 825 ₽ за м²

Налог

НДС включен:

58 333 333 ₽

Тип сделки

Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

О здании

Мебель

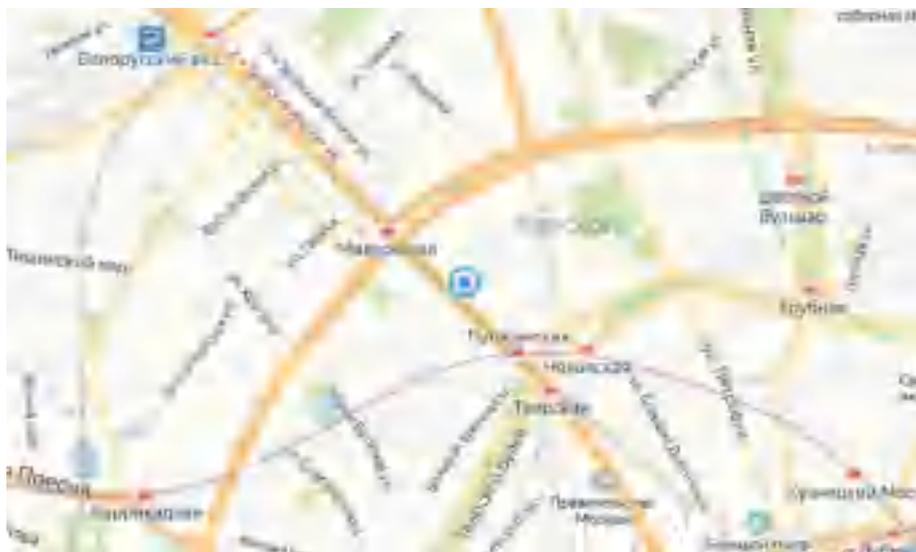
Нет

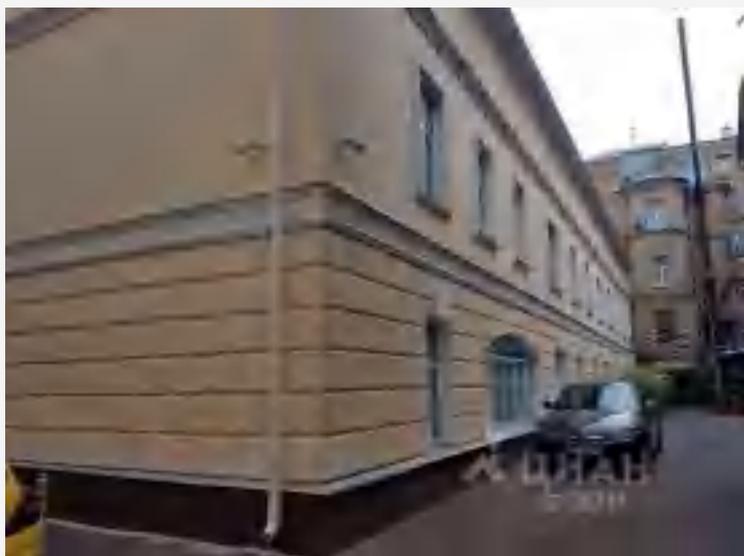
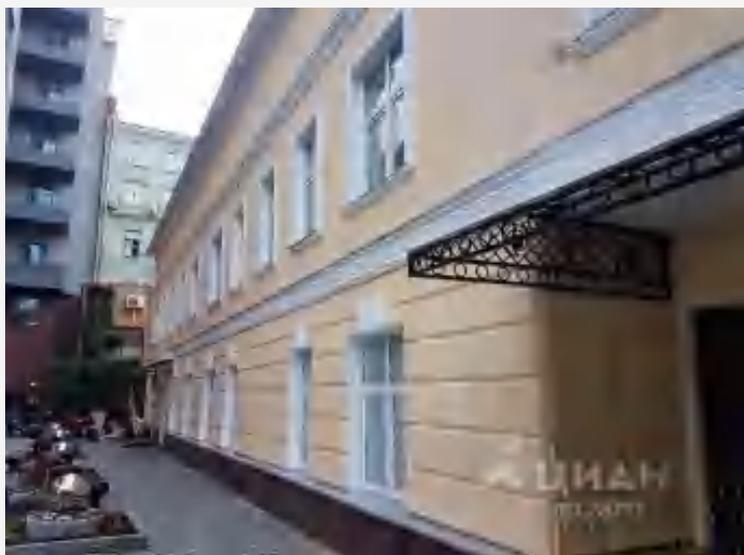
Общая площадь

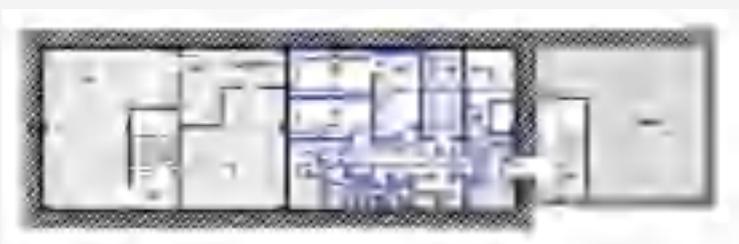
970 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 24С2

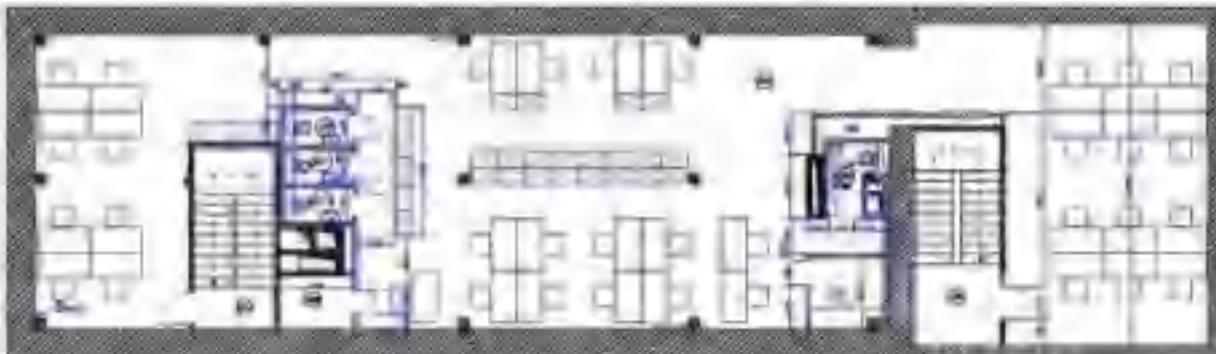
Тверская 5 мин. пешком

[Экспорт](#)[Печать](#)[Пожаловаться](#)





план нежилого этажа, Архитектурное бюро АИИИ



Здание (В+), 1 980 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 20С1

Маяковская · 4 мин. пешком

**1 980 м²**

Площадь

6 этажей

Этажность

В+

Класс

Лот 14441

Помещение класса В+. Презентабельное офисное здание класса "В+" располагается в Тверском районе ЦАО г. Москвы. Удобные подъездные пути к Садовому Кольцу, улице Тверская, Ленинградскому проспекту и ТТК. Главными достоинствами предложения являются оптимальное расположение строений в престижном районе города с развитой инфраструктурой, эффективность инженерных и планировочных решений, функциональные входные группы, высококачественные лифты, оборудованные помещения для приема пищи, удобный паркинг, эксплуатируемая кровля. Здание расположено на первой линии домов.

Отдельный вход. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Гостиница, Супермаркет. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Лифты: 1шт. ОТИС. Провайдеры: Коммерческий провайдер. Свободные площади: Арендруемая площадь Здания - 1980 м². Арендная ставка: 20000 руб/м²/год без НДС, плюс эксплуатационные расходы 2000 руб/м²/год с НДС и коммунальные платежи. В стоимость входит 2 м/м на парковке.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**3 960 000 Р/мес.**

Включены НДС; без комиссии

Две СтолицыАгентство
недвижимости

Д

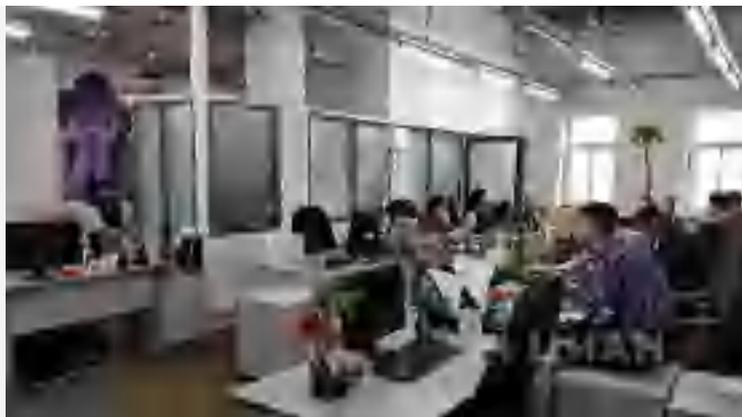
**+7 985 780-
41-28**

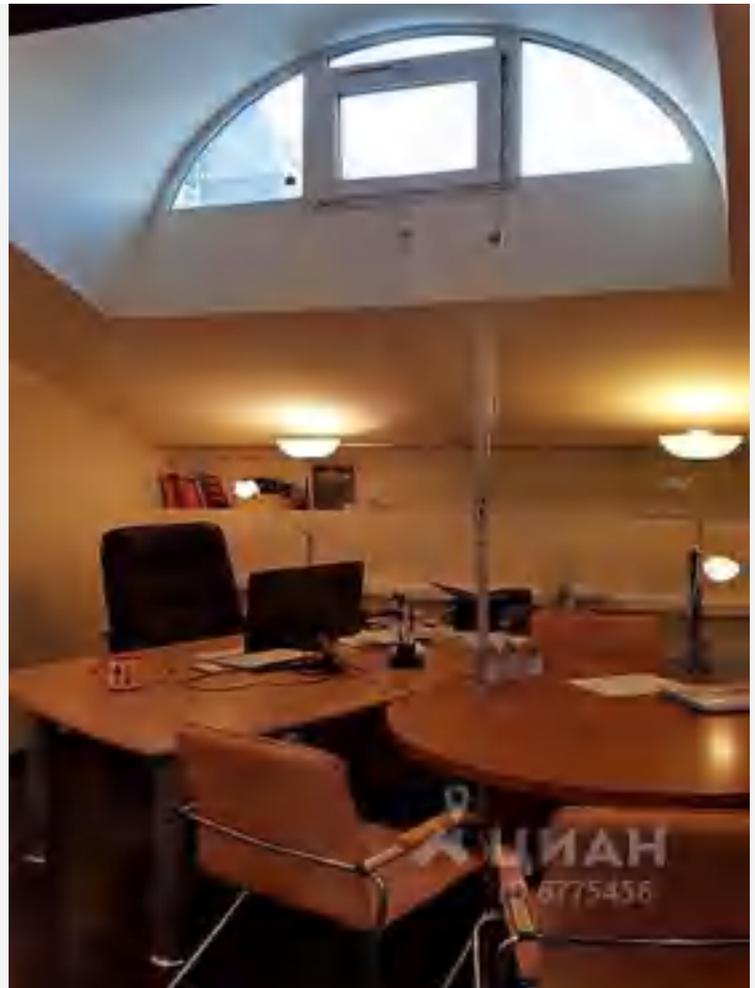
Условия сделки

Цена	3 960 000 ₽/мес.
Ставка	24 000 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 660 000 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)**О здании**Общая площадь 1 980 м² Приточная вентиляция











Ставка	19 000 Р за м²/год
Налог	НДС включен: 368 206 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	1 395,6 м²
Линия домов	Первая

Статус участка В аренде

Вход Отдельный с улицы
Лифты 1

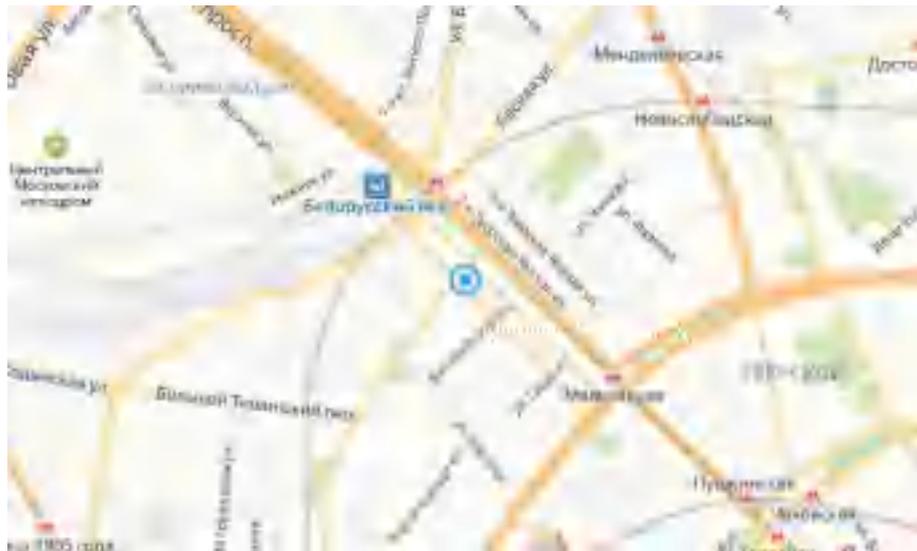
Парковка Подземная
Количество парковочных мест 18

 Приточная вентиляция

 Центральное кондиционирование

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 32

Белорусская 5 мин. пешком Маяковская 8 мин. пешком

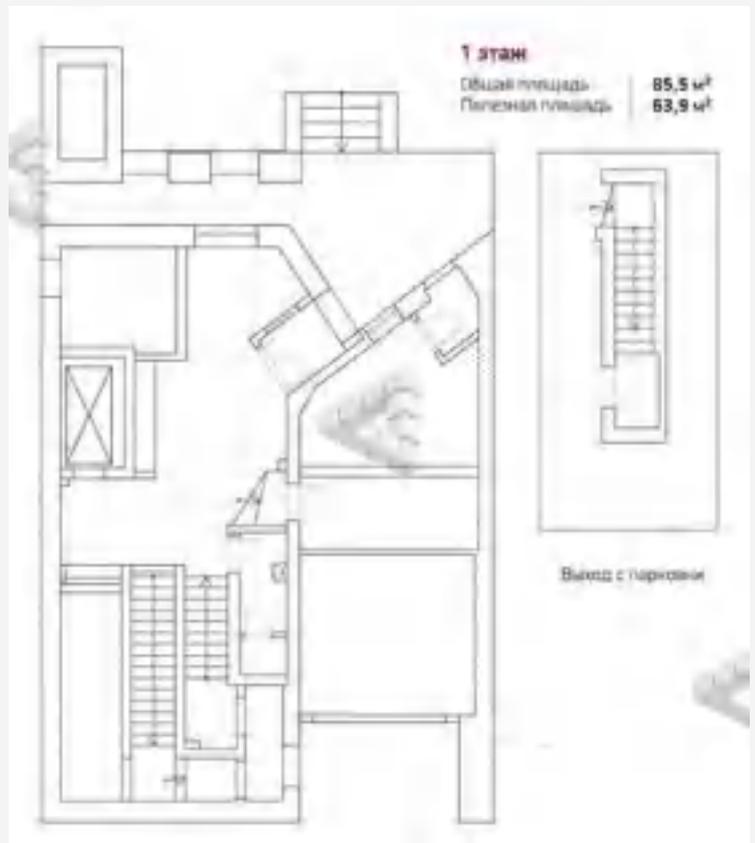


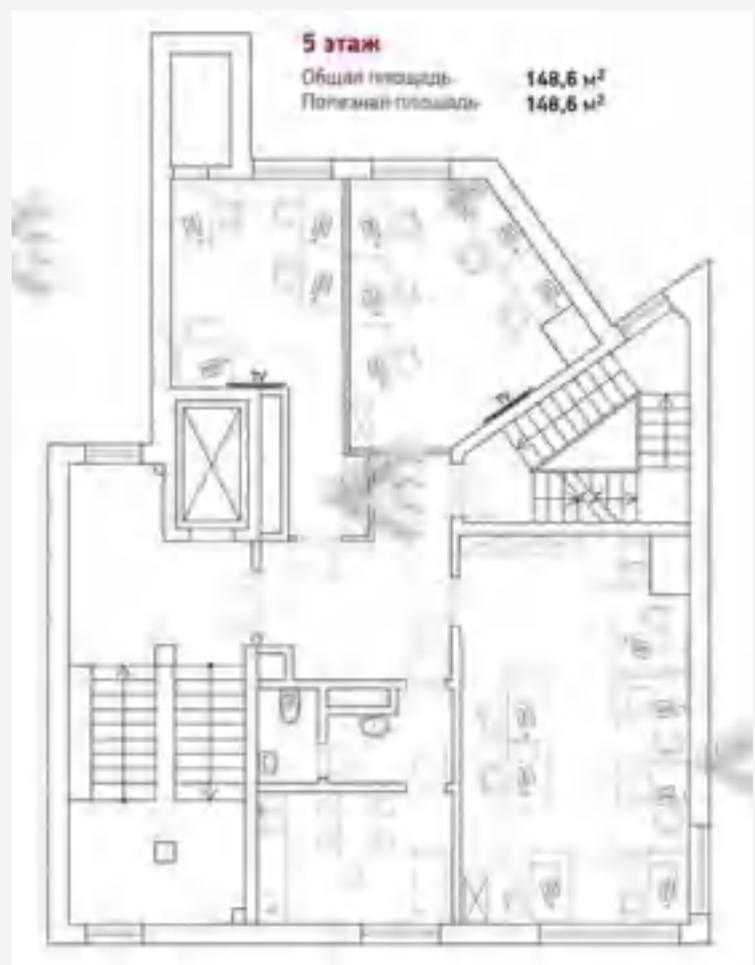
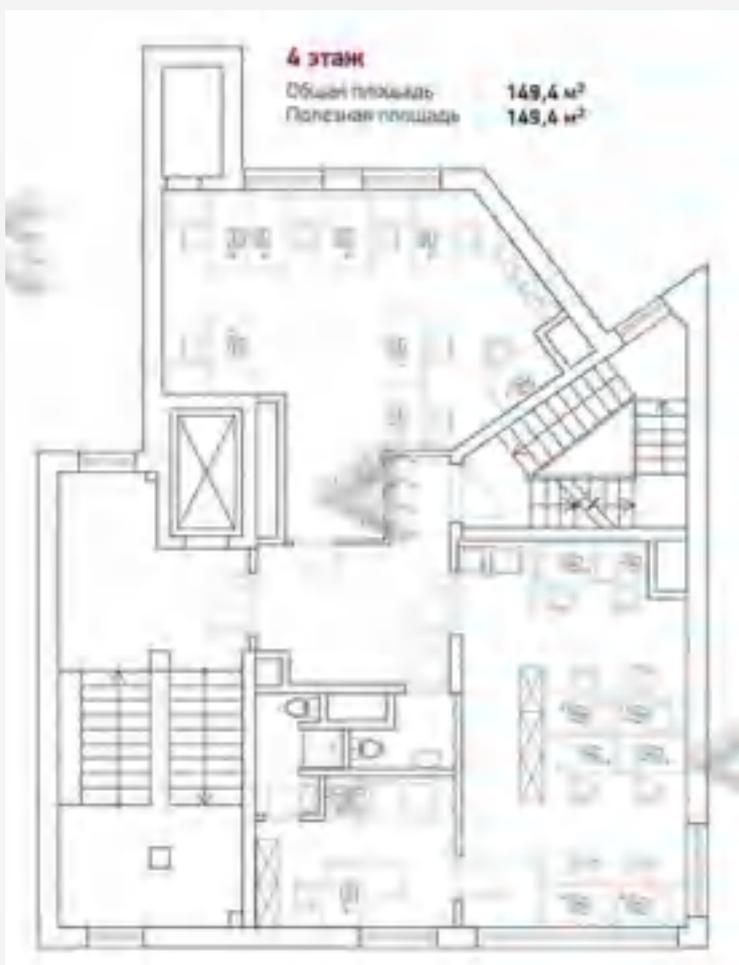
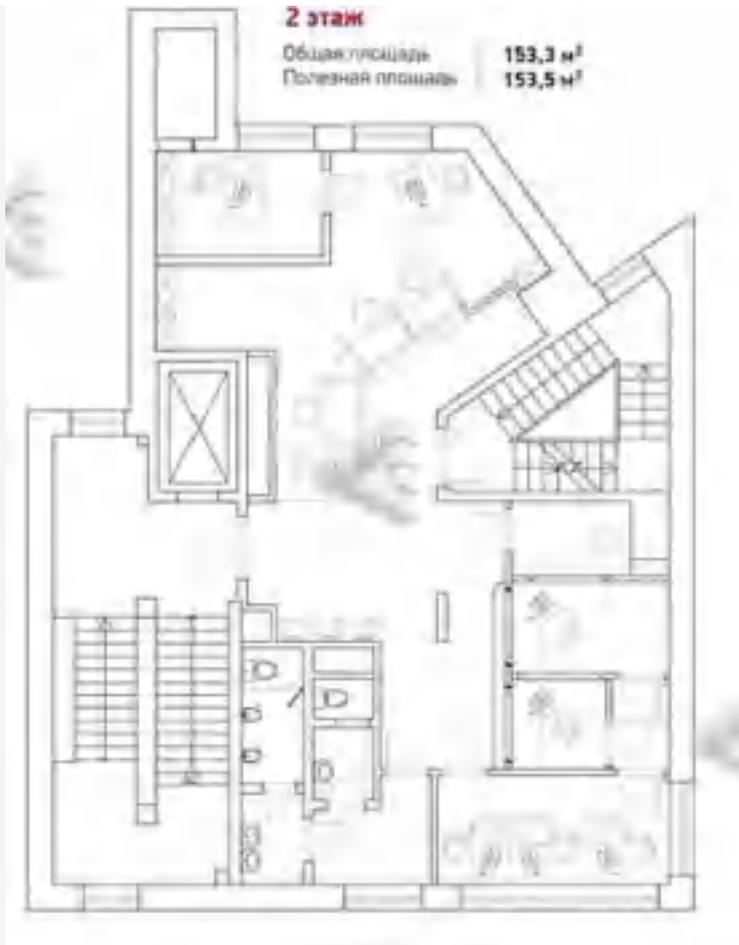
[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

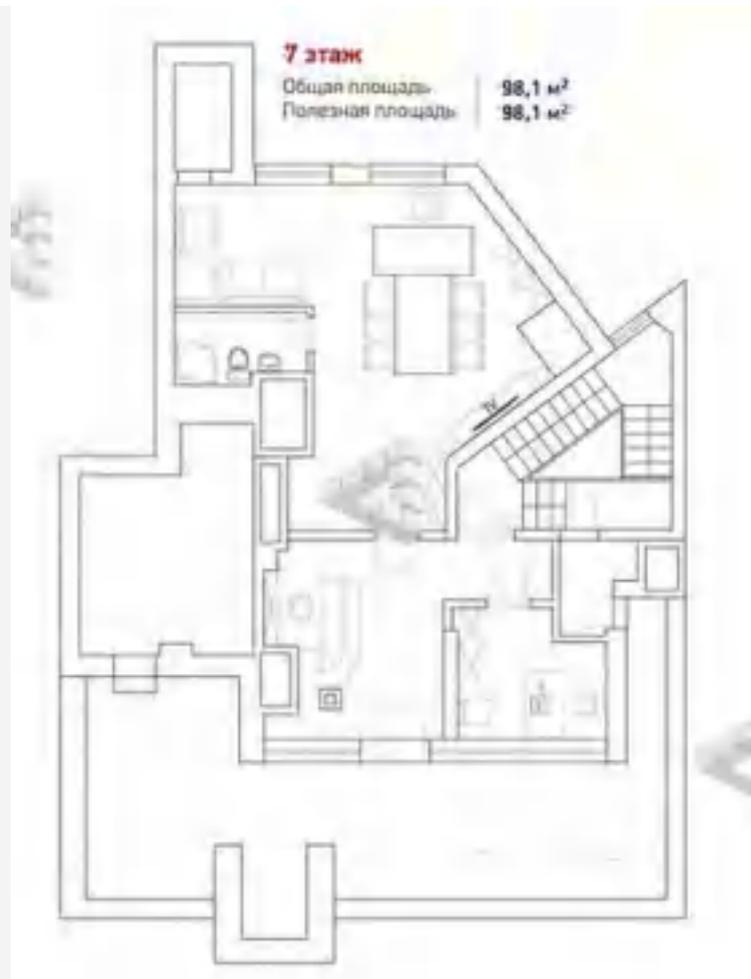












подвал



Здание, 760,2 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4

Белорусская



760,2 м² **4 этажа**

Площадь Этажность

Лот k11759. Аренда офисного здания, расположенного в 5-и минутах пешком от станции метро "Белорусская".

Общая площадь - 760.2 кв.м., из них: наземная площадь - 618.9 кв.м, подземная площадь - 141.3 кв.м. Этажность: цокольный этаж - 141.3 кв.м, 1-й этаж - 154.7 кв.м, 2-й этаж - 157.7 кв.м, 3-й этаж - 152.2 кв.м, 4-й этаж - 154.3 кв.м. Здание в стиле HI-TECH. Функциональная планировка. Отделка помещений "под ключ". Все центральные коммуникации и современные инженерные системы. Лифт компании "OTIS" с отдельным входом с улицы. Электрическая мощность - 300 кВт. Приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования каждого помещения, автоматическая пожарная сигнализация, оптоволоконная телефонная связь и интернет, система управления эвакуацией, система охраны и видеонаблюдения. Наземная парковка. Объект расположен в районе с развитой инфраструктурой. Удобный выезд на 2-ю Брестскую и Большую Грузинскую улицы.

Арендная ставка 28 000 руб. / кв.м / год. НДС и эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно.

Указанные условия могут меняться без предварительного уведомления.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 773 800 ₽/мес.
Ставка	28 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 295 633 ₽
Обеспечительный платеж	-

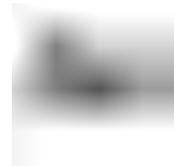
1 773 800 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

**ОХЕ CAPITAL -
Элитная
Недвижимость**

Агентство
недвижимости
На рынке с 2017 года

**+7 985 150-
68-99**



Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

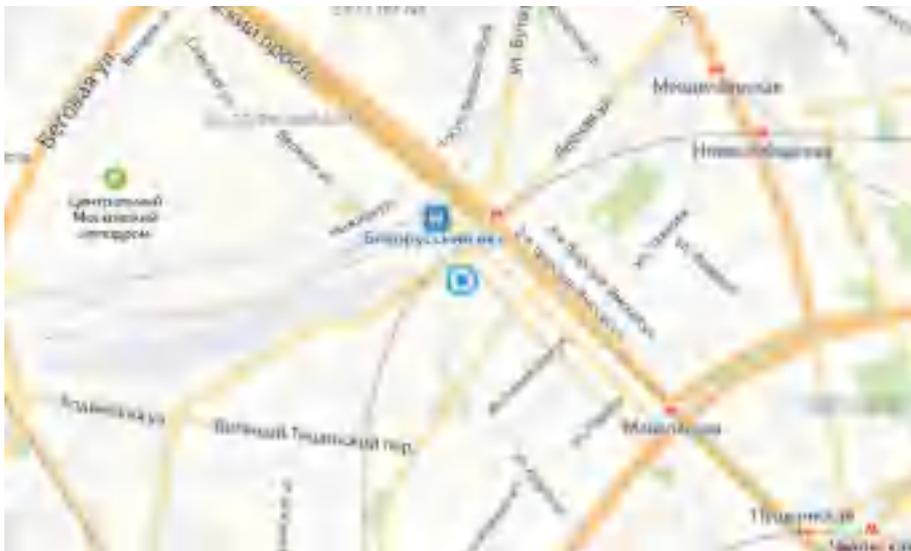
[Уточнить условия](#)

О здании

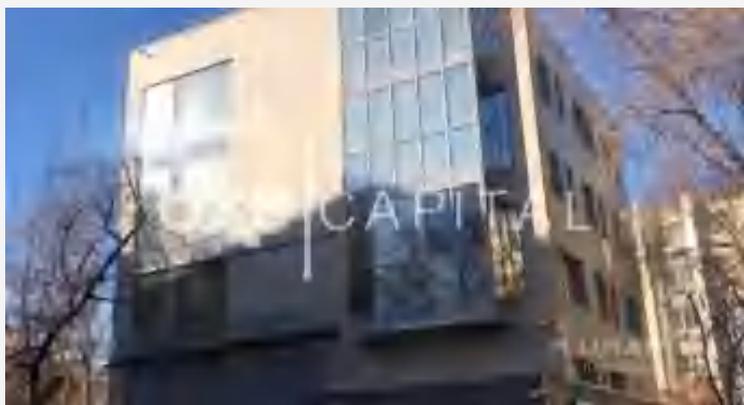
Общая площадь 760,2 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 43С4

Белорусская



[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)



ПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ

4 ЭТАЖ

154,3 м²

Площадь помещений четвертого этажа

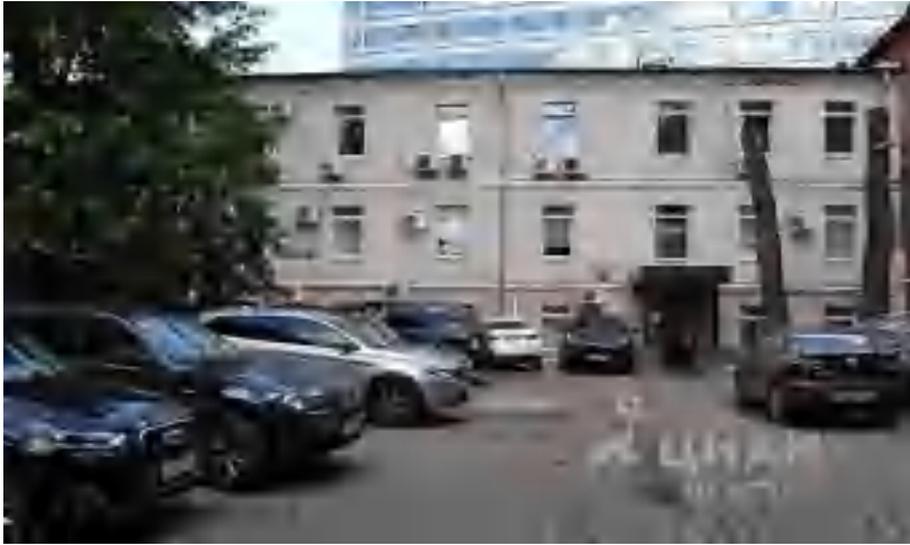
- 1 Холл — 17,3 м²
- 2 Холл — 12,2 м²
- 3 Кабинет — 13,7 м²
- 4 Кабинет — 20,6 м²
- 5 Кабинет — 23,5 м²
- 6 Кабинет — 21,7 м²
- 7 С/у — 2,7 м²



Здание, 862 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8

Маяковская · 7 мин. пешком



862 м²

3 этажа

Площадь

Этажность

Здание (ОСЗ). 7 мин. пешком от м. Маяковская. Особняк класса "В". Удобная транспортная и пешая доступность. Все помещения в рабочем состоянии. Имеется своя парковка на 25 м/м. Возможно заключение долгосрочного договора аренды. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: Коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Вакантные площади: Общая арендуемая площадь - 862 м². Арендная ставка: 22 500 руб/м²/год, УСН. Отдельно оплачивается эксплуатация, коммунальные платежи, интернет, телефония. Наземный паркинг: 25 машиномест входят в арендную ставку. Освобождается 15 июля 2019 года. Лот 14901

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 616 250 ₽/мес.
Ставка	22 500 ₽ за м ² /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-

1 616 250 ₽/мес.

УСН; без комиссии

Rentavik Real Estate

Агентство

недвижимости

На рынке с 2005 года

+7 917 560-71-08



Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

О здании

Мебель	Нет
Общая площадь	862 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 14С8

Маяковская 7 мин. пешком



О доме

Год постройки	1912
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	4
Подъездов	1
Квартир	12
Средняя цена за м ²	296 269 Р
Динамика цены за м ² за год жилья	+ 9,4 %
Динамика ставки за год жилья	+ 12,7 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

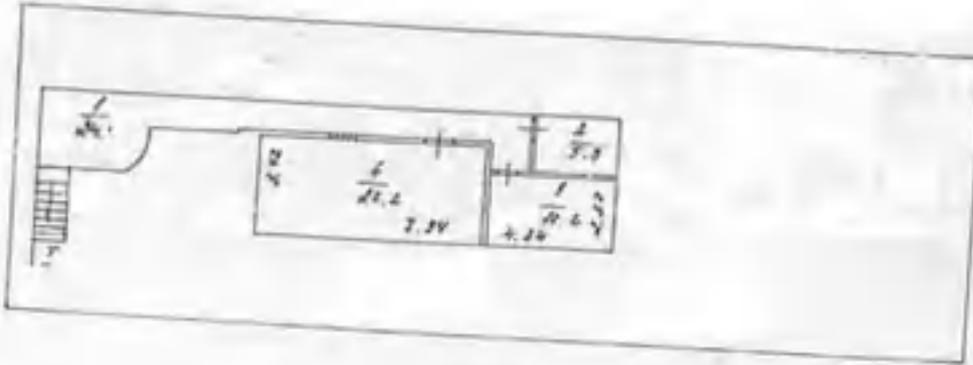
Название	Пресненский
Регион	Москва
Население	125 899 человек
Средний возраст домов	71 год
Средняя цена за м ²	388 517 Р
Динамика цены за м ² за год жилья	+ 10,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	15 523 918,8 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 10,2 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	59 131,2 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 14 %

По данным аналитического центра CIAN

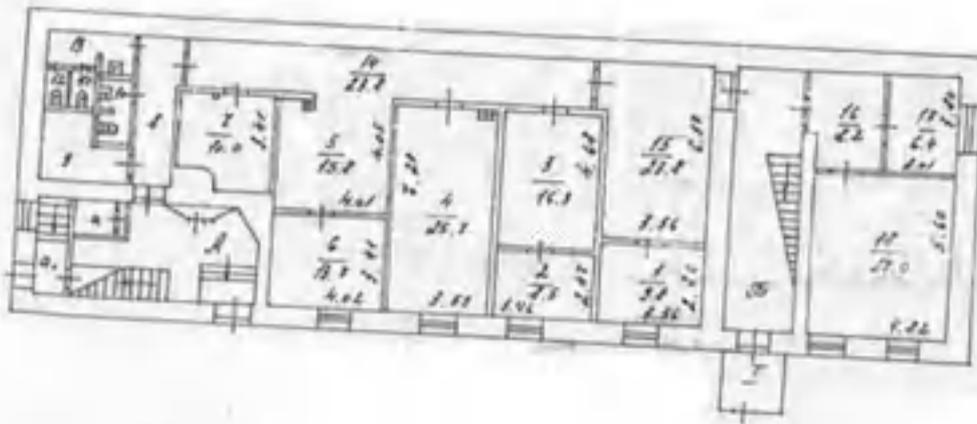
[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ _____ ЭТАЖА _____ № _____
ОБЪ. № 3 Д. № 74
УЛ/ПЕР. Красина
КВАРТ. № _____
Центр АД Г. МОСКВЫ

ПОДВАЛ



1 ЭТАЖ



Здание (В), 603,6 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3

Маяковская · 5 мин. пешком



603,6 м²

Площадь

2 этажа

Этажность

В

Класс

ID 15213. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Административное здание. Всего этажей: 2. Общая площадь здания 603,6 кв. м. Парковка: Охраняемая, на территории здания. 2-х этажное офисное здание с отделкой и всеми необходимыми инженерными системами обеспечивающие безопасную и бесперебойную работу офиса. Самое выгодное предложение в этом районе!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 257 500 ₽/мес.
Ставка	25 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 209 550 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-

1 257 500 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

PENNY LANE REALTY

Коммерческий отдел

Агентство

недвижимости

На рынке с 1993 года

**+7 916 450-
89-53**

Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

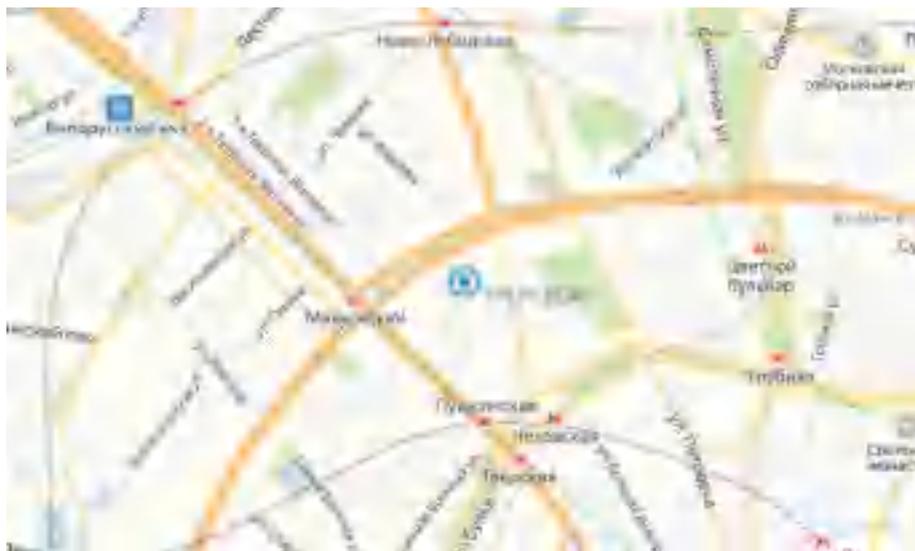
[Уточнить условия](#)

О здании

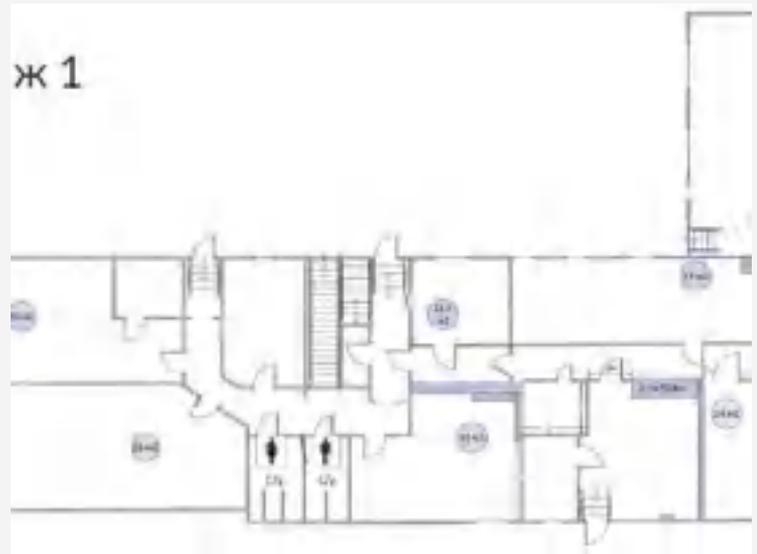
Общая площадь **603,6 м²**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 11С3

Маяковская 5 мин. пешком



[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Этаж 2



