

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор  
А. А. Миронов  
Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №500-267-07-0322

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:  
Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные  
участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314 по адресу:  
г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2

по состоянию на 24 марта 2022 года.  
(дата составления отчета: 24 марта 2022 года)

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Сюрвей.ру»



Первому заместителю Генерального директора,  
 Финансовому директору  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.  
 ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Г-ну Списивому А.В.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Александр Витальевич,

На основании Договора №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задания на оценку №7 от 03.03.2022 г. заключенного между Общество 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 24 марта 2022 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 24 марта 2022 года без НДС округленно составляет:

**1 090 620 000,00 (Один миллиард девяносто миллионов шестьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек)<sup>1</sup>**

№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	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	входит в стоимость

<sup>1</sup> Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);



4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	474 430 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	374 700 000,00
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	241 490 000,00

2

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

<sup>2</sup> В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая факт того, что в рамках настоящей оценки рассматриваются земельные участки и расположенные на нем объекты капитального строительства (ОКС), которые в свою очередь используются наиболее эффективным способом (НЭИ), Оценщик полагает, что данные земельные участки не могут быть объектом сделки без расположенных на них ОКС, так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКСа – помещений). Т. о., учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (Объекты оценки) и право аренды на земельные участки, на котором расположены оцениваемые ОКС, то, в рамках настоящего Отчета, справедливая стоимость права аренды на земельные участки приняты равной нулю и входит в стоимость ОКС. При этом, Оценщик полагает, что стоимость прав аренды земельных участков не включает в себя обязательства арендатора, связанные с владением и использованием земельных участков и вытекающие из Договора аренды.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	7
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	8
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>11</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	13
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	14
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	15
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	15
2.5	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ.....	15
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>17</b>
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	17
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
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>23</b>
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
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>25</b>
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).....	36
5.4.3	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10 (кадастровый номер 77:01:0004011:6242).....	43
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
5.5.1	Местоположение на карте г. Москвы.....	52
5.5.2	Локальное местоположение Объекта.....	53
5.5.3	Данные кадастрового учета:.....	55
5.6	ДАННЫЕ ВЫПИСОК ИЗ ЕГРН, УВЕДОМЛЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕГРН	62
5.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:.....	68



<b>6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>72</b>
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	72
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	81
6.3 Анализ рынка объекта оценки .....	82
6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки .....	90
6.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	90
6.3.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	91
6.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	94
<b>7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>	<b>95</b>
<b>8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>99</b>
8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	99
8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости.....	102
8.2.1 Сравнительный подход .....	102
8.2.2 Доходный подход .....	104
8.2.3 Затратный подход .....	107
8.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	108
<b>9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>110</b>
9.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	111
9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	113
9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	118
9.4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	122
9.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	126
9.6 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ. ....	130
<b>10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>131</b>
10.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ.....	132
10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	134



10.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	138
10.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	142
10.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	146
10.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	150
10.7	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	150
10.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	151
10.9	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	151
10.10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	157
10.11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	159
10.12	РАСЧЕТ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ.....	160
10.13	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ 162	
10.13.1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030.....	162
10.13.2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242.....	163
10.13.3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036.....	164
10.14	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ. ....	166
<b>11</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>167</b>
11.1	АНАЛИЗ И ПРИЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	167
11.2	РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	168
11.3	ПОЭЛЕМЕНТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	170
<b>12</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>171</b>
12.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ.....	172
<b>13</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>173</b>



# 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., дополнительное соглашение №М-01-012865 от 28.10.2019 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., дополнительное соглашение №М-01-018241 от 28.10.2019 г.
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	Договор аренды земельного участка М-01-057293 от 17.09.2021 г.
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8493 от 18.11.2019 г.
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8492 от 19.11.2019 г.
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-5707 от 22.08.2019 г.

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задание на оценку №7 от 03.03.2022 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	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок б/2	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Не применялся	0,00	629 235 000,68	0,50	319 623 035,25	0,50	474 429 017,97	474 430 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Не применялся	0,00	496 959 503,85	0,50	252 432 056,65	0,50	374 695 780,25	374 700 000,00



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

Отчет об оценке №500-267-07-0322

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская- Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Не применялся	0,00	320 288 497,62	0,50	162 691 950,68	0,50	241 490 224,15	241 490 000,00
---	---	----------	---	---------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	----------------



## 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 24 марта 2022 года без НДС составляет: **1 090 620 000,00 (Один миллиард девяносто миллионов шестьсот двадцать 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	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок б/2	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	474 430 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	374 700 000,00
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	241 490 000,00



## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	24 марта 2022 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задание на оценку №7 от 03.03.2022 г.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Заданием на оценку №7 от 03.03.2022 г.
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Азимут».
<b>Заказчик:</b>	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.
<b>Собственник имущества:</b>	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.
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	24 марта 2022 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 03 марта 2022 года по 24 марта 2022 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	500-267-07-0322
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
<b>Телефон:</b>	(+7 495) 509-22-72.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45.
<b>ОГРН:</b>	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
<b>Расчетный счет:</b>	4070 2810 8000 5501 5281 в Ф-л Московский N2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва.
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-023582/21, срок действия договора страхования с 16.04.2021г. по 15.04.2026г.



## 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., дополнительное соглашение №М-01-012865 от 28.10.2019 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., дополнительное соглашение №М-01-018241 от 28.10.2019 г.
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	Договор аренды земельного участка М-01-057293 от 17.09.2021 г.
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8493 от 18.11.2019 г.
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8492 от 19.11.2019 г.
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-5707 от 22.08.2019 г.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Александр Андреевич</p>	<p><b>Почтовый адрес Оценщика</b> Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (495) 509-22-72</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b> appraiser@survey.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b> офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1.</p> <p><b>Стаж</b> Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b> 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><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b> 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><b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b> Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-028266/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.</p> <p><b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ИП №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)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им.</li> </ul>



	<p>Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат №018739-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 29 марта 2021 года.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»</li> <li>• ИНН 7701503076</li> <li>• Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru.</li> <li>• Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).</li> </ul>
--	--

## 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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

---

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 РСБУ<sup>3</sup> для целей настоящей оценки.

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

---

<sup>3</sup> 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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- 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 п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая факт того, что в рамках настоящей оценки рассматриваются земельные участки и расположенные на нем объекты капитального строительства (ОКС), которые в свою очередь используются наиболее эффективным способом (НЭИ), Оценщик полагает, что данные земельные участки не могут быть объектом сделки без расположенных на них ОКС, так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКСа – помещений). Т. о., учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (Объекты оценки) и право аренды на земельные участки, на котором расположены оцениваемые ОКС, то, в рамках настоящего Отчета, справедливая стоимость права аренды на земельные участки приняты равной нулю и входит в стоимость ОКС. При этом, Оценщик полагает, что стоимость прав аренды



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

---

земельных участков не включает в себя обязательства арендатора, связанные с владением и использованием земельных участков и вытекающие из Договора аренды.

- В соответствии с Заданием на оценку: Выделение стоимости прав аренды земельных участков не требуется.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

### 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 predetermined 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)



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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 Ан.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 Указанию 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](http://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 – 24 марта 2022 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 №77/100/410/2019-8493 от 18.11.2019 г.	5
2	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8492 от 19.11.2019 г.	5
3	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-5707 от 22.08.2019 г.	5
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	Договор аренды земельного участка	№ М-01-057293 от 17 сентября 2021 г.	20
7	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241	№ М-01-018241 от 28.10.2019 г.	4
8	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865	№ М-01-012865 от 28.10.2019 г.	5
*	<b>ИТОГО</b>		<b>77</b>

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.<sup>4</sup>

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.

<sup>4</sup> 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 Выписок из ЕГРН, 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.

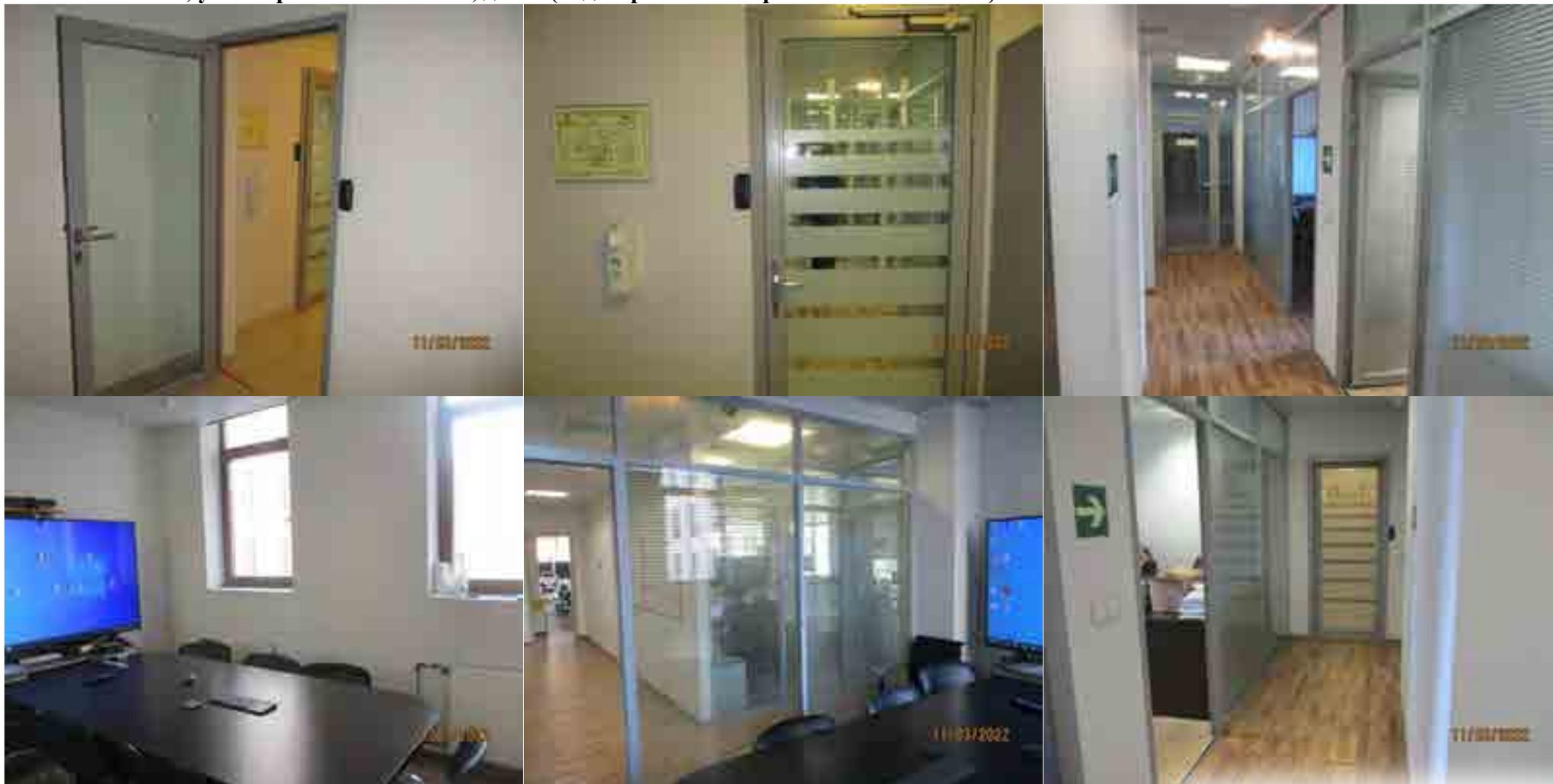
Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная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

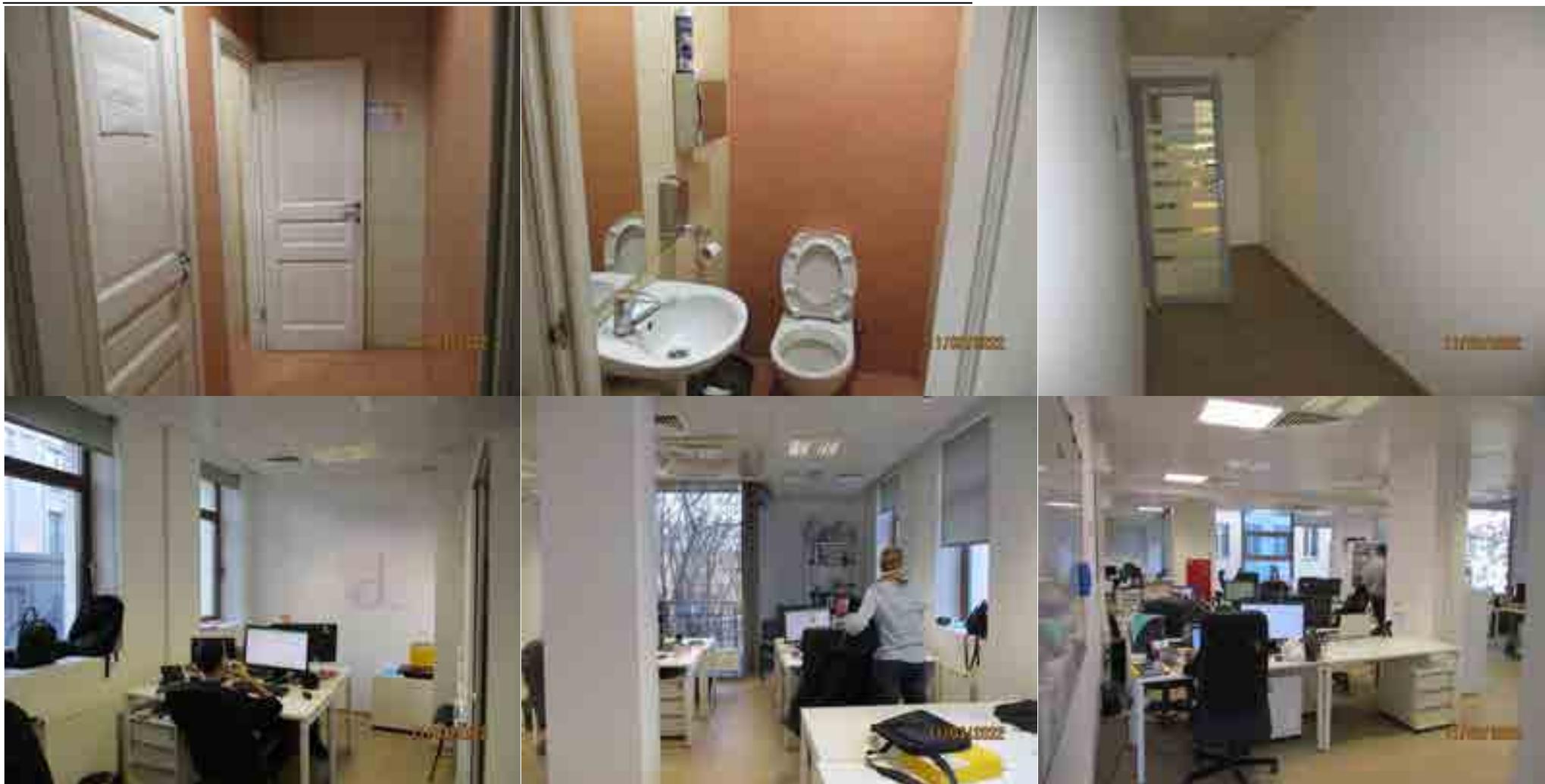


## 5.4 Фотографии объекта оценки.

### 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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

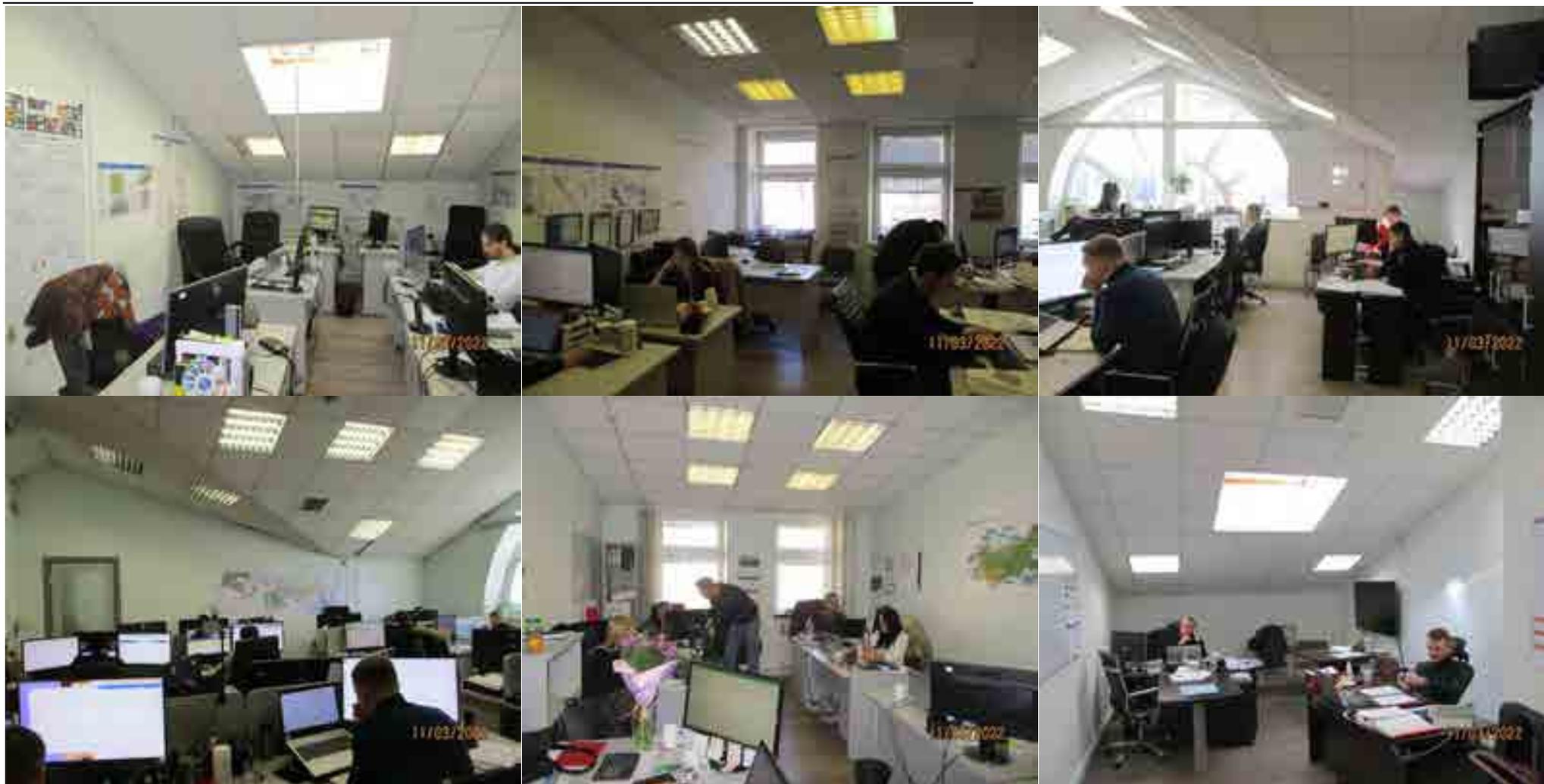
### 5.4.3 г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10 (кадастровый номер 77:01:0004011:6242)



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика



## 5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314) расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2.

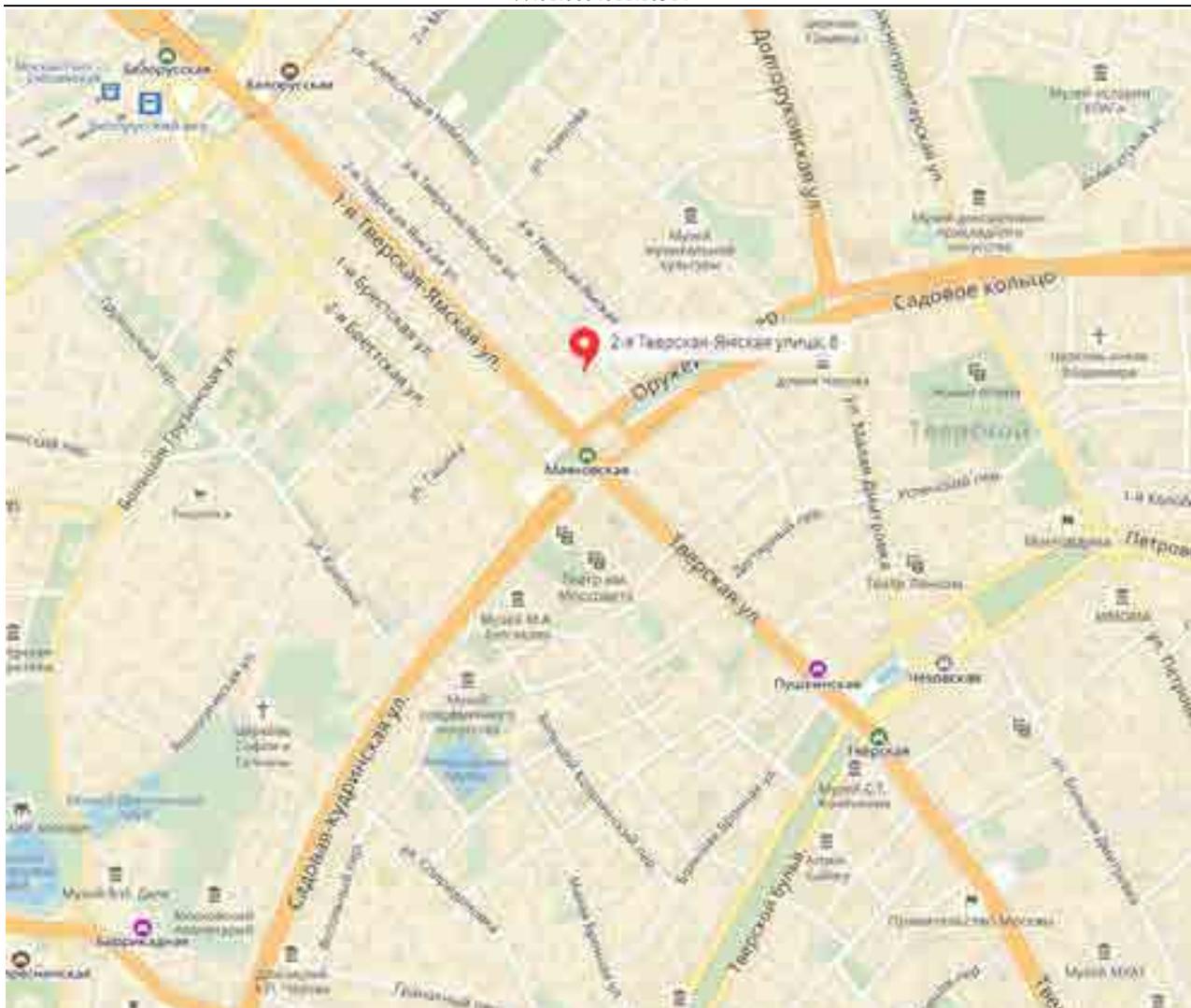
Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.<sup>5</sup>

### 5.5.1 Местоположение на карте г. Москвы



<sup>5</sup> 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;



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

### 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	Эксплуатация административного здания	742,00	кв. м	97 587 513,52
77:01:0004011:40	Земли населенных пунктов	Эксплуатация здания под административные цели	483,00	кв. м	63 885 893,19
77:01:0004011:10314	Земли населенных пунктов	Эксплуатации части здания под административные цели	298,00	кв. м	37 191 907,88

№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	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8493 от 18.11.2019 г.	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 №77/100/410/2019-8492 от 19.11.2019 г.	490 950 465,93
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-5707 от 22.08.2019 г.	361 227 439,99
	<b>Итого:</b>				<b>1 545 790 668,92</b>



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

Отчет об оценке №500-267-07-0322

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## Земельный участок на Кадастровой карте

The image shows a screenshot of the Rosreestr portal interface. On the left, a search bar contains the parcel number '77:01:0004011:39'. Below it, a list of land parcels is shown, with the first one selected. To the right of the list is a detailed information panel with two tabs: 'Информация' (Information) and 'Услуги' (Services). The 'Информация' tab is active, displaying the following details:

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

The main part of the image is a cadastral map showing several red-colored land parcels. One parcel, numbered 8, is highlighted in yellow. The map includes labels for 'переулок' (alleyway) and 'Улица 3-я Тверская' (3rd Tverskaya Street). Other parcel numbers visible on the map include 11, 13, 14, 7, 5, 77, 6, and 6.2.

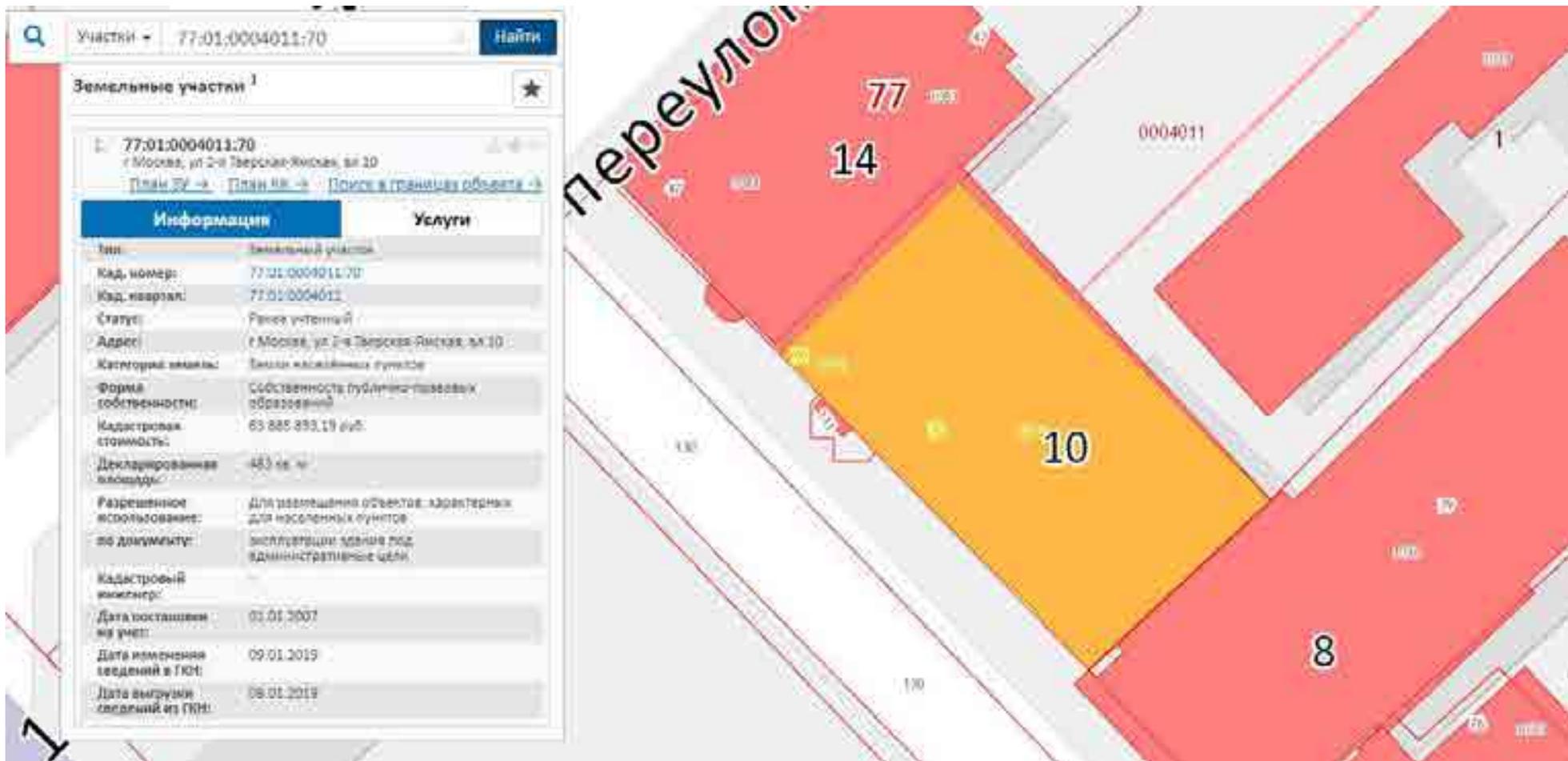
Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## Земельный участок на Кадастровой карте



Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**Земельный участок 77:01:0004011-10314**  
 эксплуатация части здания под административные цели  
 План ЭУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Экз.	Земельный участок
Кадастровый номер	77:01:0004011.10314
Кадастровый квартал	77:01:0004011
Адрес	-
Площадь участка	298 кв. м
Ситус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения административных зданий
Назначение	эксплуатация части здания под административные цели
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	37 191 907,88 руб.
Дата зачисления	28.05.2021
Дата утверждения	-
Дата внесения сведений	17.06.2021
Дата прекращения	28.05.2021

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

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



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

Отчет об оценке №500-267-07-0322

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## Данные кадастрового учета строений

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1036
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата включения на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС:	3172
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	693612763
Дата внесения стоимости:	14.06.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул. Тверская-Ямская 2-й, д. 3
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	5
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Монолитный
(ОКС) Вид в эксплуатацию:	1999
(ОКС) Завершение строительства:	1999
Дата обновления информации:	20.08.2019
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Условный номер:	4300920
<b>Форма собственности</b>	
- <b>Права и ограничения</b>	
Право:	Ограниченное
№ 77-77-12/0211/2009-445 от 03.12.2009 (Общая долевая собственность)	№ 77:01:0004011:1036-77/011/2019-3 от 14.06.2019 (Доверительное управление)
<a href="#">Найти объект на подробной кадастровой карте</a>	

Административная 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

Регистр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)



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

Отчет об оценке №500-267-07-0322

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	77:01:0004011:6242
Статус объекта:	Раннее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.02.2017
Площадь ОКСа:	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 в, д. 10
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание)
(ОКС) Этажность:	6
(ОКС) Подвальный этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
Дата обновления информации:	20.08.2019
Ранее присвоенные номера	
условный номер:	24379
инвентарный номер:	6883
Форма собственности:	
<b>Права и ограничения</b>	
Права	Ограничения
№ 77-77-12/029/2008-457 от 03.12.2008 (Общая долевая собственность)	№ 77:01:0004011:6242-77:01:011/2019-4 от 14.06.2019 (Доверительное управление)
	№ 77:77:0111-77:0111/014/2015-381/2 от 22.10.2015 (Аренда)
<a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	

Строительная 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

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер	77:01:0004011:1030
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет	22.05.2012
Площадь ОКСа	1433,2
Единица измерения (кв.м)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	361227439,99
Дата внесения стоимости	12.03.2019
Дата переоценки стоимости	01.01.2019
Адрес (местоположение)	Москва, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 5, строен 2
(ОКС) Тип	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность	7
(ОКС) Подземная этажность	2
(ОКС) Материал стен	Монолитные
(ОКС) Вид в эксплуатации	2008
(ОКС) Завершение строительства	2008
Дата обновления информации	20.08.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер	4306717
Форма собственности	Частная
<b>Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 77:01:0004011:77:01:0002:2015-33/1 от 18.03.2015 (Общая долевая собственность)	№ 77:01:0004011:1030-77:01:011/2019-5 от 14.08.2019 (Доверительное управление) № 77:01:0004011:1030-77:01:011/2019-2 от 10.07.2018 (Аренда)
<a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	

Сводная 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

Открытие данных

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](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)



## 5.6 Данные Выписка из ЕГРН, Уведомления о внесении изменений в ЕГРН

№	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	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2
7	площадь	1433,20
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.	361 227 439,99
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	данные отсутствуют
20	правообладатель (правообладатели)	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.
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:	14.08.2019
24	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2019-5
25	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до 01.08.2024



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

26	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
27	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКОПропети 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, 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
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

№	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	2403,00
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	77:01:0004011:70
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, ранее учтенные"
19	особые отметки	Сформирован на основании подраздела ИЕГРП
20	правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
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:	14.08.2019
24	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:6242-77/011/2019-4
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 "Альфа-Капитал". ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283.
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,



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

		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. I помещ.комн.1,1а, 2, 2а, 2б,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

№	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	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8
7	площадь	3172,00
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	данные отсутствуют
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, ранее учтенные"
19	особые отметки	данные отсутствуют
20	правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
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:	14.08.2019
24	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1036-77/011/2019-2
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 "Альфа-Капитал". ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283.
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,



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	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
--	---



**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		5		4		3	отсутствие парковки	2



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

		подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание		организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки		недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, 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 здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	<b>Интервал класса</b>	<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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. Опволоконные 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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

обслуживания. Здесь может не быть достаточного места для парковки или отсутствует полный набор мебели и оргтехники, необходимой для работы персонала. Чаще всего такие офисы организуют 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 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в декабре 2021 года вырос на 4,3% (здесь и далее: г/г) после увеличения на 5,3% в ноябре (по уточненной оценке). Также ведомство оценило, что по итогам прошедшего года ВВП страны вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на 2,7% в 2020 году. В свою очередь, представители Банка России отметили, что итоговая оценка роста ВВП России после всех уточнений может превысить 5%. Отметим, что отчетные данные Росстата по ВВП за 2021 год должны быть опубликованы 18 февраля.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в декабре 2021 года рост промышленного производства составил 6,1% (г/г) после 7,6% в ноябре по уточненной оценке (к аналогичному месяцу предыдущего года). В декабре по сравнению с ноябрем промпроизводство выросло на 12,5%. По итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3% к предыдущему году.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» сократила свои темпы роста с 10,7% в ноябре до 10% в декабре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 4,3% после увеличения на 6,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 1,9% после роста на 4% в ноябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 9,6% после роста на 10,1% месяцем ранее.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

#### Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'21	+8,8	+5,0	+9,6	+11,2
Октябрь'21	+10,8	+5,3	+8,5	+7,0
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
Декабрь'21	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8

Таким образом, в декабре темп роста всех компонентов индекса промышленного производства замедлился, что привело к замедлению общего индекса промпроизводства до 6,1% в декабре с 7,6% месяцем ранее. По итогам 2021 года наибольший рост показал сегмент «Водоснабжение» (+15,8%), наименьший рост – у сегмента «Добыча полезных ископаемых» (+4,8%). Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

#### Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Декабрь 2021	Декабрь 2021 / Декабрь 2020	2021 / 2020
Добыча угля, млн тонн	432	+4,8%	+8,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	524	+8,6%	+2,1%
Природный газ, млрд м3	662	+2,8%	+10,6%
Мясо скота, млн тонн	3,1	+4,5%	+0,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	+7,6%	-0,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,4	+11,8%	+1,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	173,0	+2,8%	+14,3%
Спецодежда, млрд руб.	21,6	-29,1%	-20,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,2	+7,4%	-1,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	23,8	+9,1%	+5,6%
Цемент, млн тонн	23,8	+9,1%	+5,6%
Бетон товарный, млн м3	40,8	+24,2%	+19,4%
Прокат готовый, млн тонн	66,4	+5,6%	+7,5%
Трубы стальные, млн тонн	11,2	+19,5%	+2,3%
Автомобили легковые, млн штук	1,4	-1,6%	+8,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	186	+9,7%	+29,9%

В добывающем сегменте по итогам декабря темпы роста добычи угля замедлились с 10,8% до 4,8% (при этом по итогам года добыча угля выросла на 8,5%). Наибольший темп роста в добывающем сегменте в декабре показала добыча нефти (+8,6%), по итогам года добыча увеличилась на 2,1%. Добыча природного газа в декабре увеличилась на 2,8%, а по итогам года – показала рост на 10,6%. В продовольственном сегменте динамика объемов производства мяса в



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

декабре была положительной: так, выпуск мяса **скота** увеличился на 4,5%, в то время как производство **мяса домашней птицы** выросло на 7,6%. В сегменте легкой промышленности отметим ускорение снижения выпуска **спецодежды** (-29,1% после сокращения на 13,4% в ноябре). По итогам 2021 года выпуск **спецодежды** (куда включены и так называемые средства индивидуальной защиты) сократился на 20,4%. Сектор производства **стройматериалов** в конце года продолжал показывать положительную динамику. Из всех позиций данной группы выделились **керамические кирпичи**, производство которых снизилось по итогам года на 1,2%. Наиболее высокие темпы роста из стройматериалов показал **товарный бетон** (+19,4%). В тяжелой промышленности отметим резкое замедление падения выпуска **легковых автомобилей** (-1,6% после снижения на 18,4% месяцем ранее). Тем не менее, по итогам года объем выпуска легковых автомобилей увеличился на 8,2%. В то же время выпуск **грузовых автотранспортных средств** в декабре составил 9,7% после увеличения на 12,4% месяцем ранее. При этом по итогам года объемы производства грузовых авто показали рост на 29,9%.

Помимо информации о промышленном производстве, Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 11 месяцев 2021 года. Этот показатель составил 25,65 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 10,31 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,5 раза.

Показатель	Январь-ноябрь	Справочно:
	2021 г.	Январь-ноябрь 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+25 652,3	+10 314,2
Доля убыточных предприятий	26,5%	31,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 4,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-ноябре 2021 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2021 г. / Январь-ноябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+693,0	+37,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 656,3	> в 2,6 раза
Обрабатывающие производства	+7 702,8	> в 2,4 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+954,4	> в 2,2 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+869,8	+32,1%
Водоснабжение	+88,9	+69,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 882,0	> в 3,5 раза
Строительство	+211,3	+45,8%
Транспортировка и хранение	+1 108,3	> в 2,2 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+75,9	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,7	-
Информация и связь	+620,9	+31,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+36,6	-

По итогам 11 месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением **«Почтовой связи и курьерской деятельности»** (зафиксирован сальдированный убыток в 3,7 млрд руб.). Многие виды деятельности показали кратный рост сальдированного финансового результата: **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (> в 3,5 раза), **«Добыча полезных ископаемых»** (> в 2,6 раза), **«Обрабатывающие производства»** (> в 2,4 раза), а также **«Обеспечение электроэнергией, газом и паром»** и **«Транспортировка и хранение»** (в этих отраслях сальдированная прибыль выросла в 2,2 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в декабре сократилась до 111 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что это произошло главным образом за счет формирования резервов на возможные потери у отдельных крупных банков и увеличения операционных расходов (в том числе на предпраздничную рекламу и бонусные выплаты). При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 89,6 млрд руб. Для сравнения, в декабре 2020 года прибыль сектора составила 159 млрд руб. По итогам 2021 года прибыль российских банков составила 2,4 трлн руб., что почти на 50% больше прибыли за 2020 год (1,6 трлн руб.). Банк России поясняет, что увеличение прибыли было обусловлено ростом бизнеса и, соответственно, чистых процентных и комиссионных доходов при низких расходах на резервы (после значительных объемов резервирования 2020 года на фоне развития пандемии и увеличения неопределенности).



### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 1,1% до 120,5 трлн руб. Темп роста корпоративного кредитования в декабре значительно ускорился (+1,2%) после увеличения в ноябре на 0,6% по уточненным данным. Существенная часть прироста пришлась на компании из нефтегазовой и телекоммуникационной отраслей. Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос на 269 млрд руб. и составил 43,5 трлн руб. на начало 2022 года. Темпы роста потребительского кредитования в декабре были незначительными по сравнению с ноябрем (0,5% после 1,6%). **Кредитный портфель физических лиц** увеличился на 389 млрд руб. до 25,1 трлн руб. По итогам 2021 года кредитный портфель нефинансовых организаций вырос на 15,7%, физических лиц – 25,1%. По состоянию на 1 января 2022 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 68,6 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в январе 2022 года недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,6% на фоне индексации стоимости услуг городского транспорта в начале года. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,99%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля рост цен ускорился до 8,73% после 8,39% на начало 2022 года.

### Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

Месяц	2020	2021
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Январь	0,67%	0,99%



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменения потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в 2021 году динамика курса доллара (который в начале года составлял 74,5 руб., к концу года оказался на близком к этому уровню значении - 74,3 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. В январе 2022 года среднее значение курса доллара увеличилось до 76,6 руб. с 73,8 руб. в декабре, несмотря на рост цен на нефть. Рост среднего курса доллара в январе мог объясняться, в том числе, ростом геополитической напряженности и, как следствие, оттоком иностранных инвесторов с российского рынка.

#### Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'21	72,8	70,5	71,5
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8
Январь'22	74,3	77,8	76,6

Фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой, сколько состоянием внешней торговли.

В середине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2021 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** сложилось в размере \$120,3 млрд, показав рост в 3,3 раза относительно значения за 2020 год. При этом отдельно отметим, что в IV квартале положительное сальдо счета текущих операций стало максимальным за всю историю наблюдений (\$41,8 млрд) за счет опережающего роста стоимостного объема экспорта. **Торговый баланс** удвоился, составив \$185,9 млрд, что стало следствием ускоренного роста **товарного экспорта** над **импортом**. При этом **товарный экспорт** вырос на 46,9% до \$489,8 млрд на фоне сильного роста мировых цен на многие сырьевые товары российского экспорта и обновления ими многолетних максимумов. Кроме того, расширился физический объем экспорта ряда товаров. В частности, как отмечает Банк России, значительно расширились зарубежные поставки российских вакцин. Помимо этого, поддержку экспорту оказало ослабление ограничений добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. В то же время физический объем вывоза металлов сократился из-за введения экспортных пошлин. Что касается **импорта товаров**, то его объем вырос на 26,8% до \$303,9 млрд. При этом заметим, что в IV квартале рост стоимостного и физического объема импорта товаров по сравнению с аналогичным периодом 2020 года замедлился, в том числе из-за ограничений объемов выпуска в мире. Тем не менее, стоимостный объем импорта в IV квартале 2021 года существенно превысил уровень 2019 года. Дефицит **сальдо баланса услуг** по итогам года увеличился на 17,1% до \$19,9 млрд. **Сальдо баланса оплаты труда** сформировалось на близком к нулю значении (\$0,2 млрд) после отрицательного сальдо в \$1 млрд годом ранее, а дефицит **сальдо баланса инвестиционных доходов** увеличился на 22% до \$41,6 млрд.



### Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет текущих операций	41,8	120,3	36,0	> в 3,3 раза
Торговый баланс	63,4	185,9	93,7	> в 2 раза
Экспорт	148,7	489,8	333,4	+46,9%
Импорт	85,3	303,9	239,6	+26,8%
Баланс услуг	-7,4	-19,9	-17,0	+17,1%
Баланс оплаты труда	0,0	0,2	-1,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-13,0	-41,6	-34,1	+22,0%

Переходя к **счету операций с капиталом и финансовыми инструментами**, отметим, что оно сложилось на близком к нулю уровне в  $-\$0,3$  млрд долл. (годом ранее было  $-\$0,5$  млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. **Чистое погашение внешних обязательств** резидентами страны, зафиксированное в 2020 году в размере  $\$39,9$  млрд, сменилось наращиванием долга и составило  $\$26,1$  млрд. Отдельно отметим, что в IV квартале 2021 года было зафиксировано чистое погашение долга в размере  $\$10,3$  млрд (наиболее вероятная причина – рост геополитической напряженности и увеличение стоимости заемных средств). В то же время **чистое приобретение зарубежных активов** выросло в 6,2 раза до  $\$81,5$  млрд, что почти в полном объеме было обеспечено наращиванием покупок небанковскими секторами. Это произошло на фоне расширения поступлений от внешнеэкономической деятельности. При этом в отличие от 2020 года, когда наибольший вклад в этот показатель внесли портфельные инвестиции, рост иностранных активов в 2021 году произошел в основном в форме прямых инвестиций. По пояснению Банка России, такой впечатляющий рост прямых инвестиций российских компаний за границу (только по небанковским секторам - свыше  $\$50$  млрд) был обусловлен реинвестированием доходов на фоне роста объема прибылей корпоративного сектора и вложением капитала в связанные иностранные компании. Интересно заметить, что в отличие от небанковских секторов, иностранные активы российских банков снизились одновременно с сокращением их внешних обязательств.

### Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,3	-0,5	-40,0%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-10,3	26,1	-39,9	-
в т.ч. частным сектором	-9,1	7,5	-42,6	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	12,6	81,5	13,1	> в 6,2 раза
в т.ч. частным сектором	11,5	78,4	11,6	> в 6,8 раз
Чистые ошибки и пропуски	2,9	-1,0	3,8	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	17,7	72,0	50,4	+42,9%



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Что касается изменения задолженности, приходящейся на частный сектор, то ее **привлечение** составило \$7,5 млрд. **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило \$78,4 млрд. (при этом банки продали зарубежных активов на \$5,6 млрд, а прочие сектора купили активов на \$84 млрд). Отрицательное значение статьи «**Чистые ошибки и пропуски**» составило \$1 млрд. В результате, по итогам 2021 года чистый **отток частного капитала** из страны составил \$72 млрд, увеличившись на 42,9% по сравнению со значением за предыдущий год (\$50,4 млрд).

Таким образом, в отличие от ситуации годом ранее, когда отток капитала был сформирован преимущественно погашением обязательств, в отчетном периоде основной формой оттока капитала выступило именно приобретение зарубежных активов небанковским сектором.

Показатель	1.01.21	1.01.22	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	467,113	478,162	+2,4%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	595,774	630,627	+5,9%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по итогам 2021 года увеличился на 2,4% (+\$11 млрд), составив \$478,2 млрд. Главным образом рост произошел вследствие увеличения долга Центрального Банка на \$21,2 млрд, преимущественно в форме распределения в пользу России специальных прав заимствования (СДР) со стороны Международного валютного фонда. Отдельно отметим, что иностранная задолженность органов государственного управления снизилась на \$2,5 млрд в результате сокращения вложений нерезидентов в суверенные ценные бумаги. Что касается золотовалютных резервов ЦБ, то их объем увеличился на 5,9% до \$630,6 млрд. в основном вследствие упомянутого ранее получения Россией СДР, а также покупки валюты в рамках бюджетного правила.

#### Выводы:

- **Рост ВВП в декабре 2021 года составил 4,3% 2/2, а предварительная оценка роста ВВП по итогам 2021 года от МЭР составила 4,6%;**
- **Промпроизводство в декабре 2021 года в годовом выражении выросло на 6,1%, при этом по итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2021 года вырос в 2,5 раза до 25,65 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 4,7 п.п. до 26,5%;**
- **Прибыль банковского сектора в декабре 2021 года составила 111 млрд руб. после 151 млрд руб. в ноябре. По итогам прошедшего года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,4 трлн руб. по сравнению с 1,6 трлн руб. за 2020 год;**



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

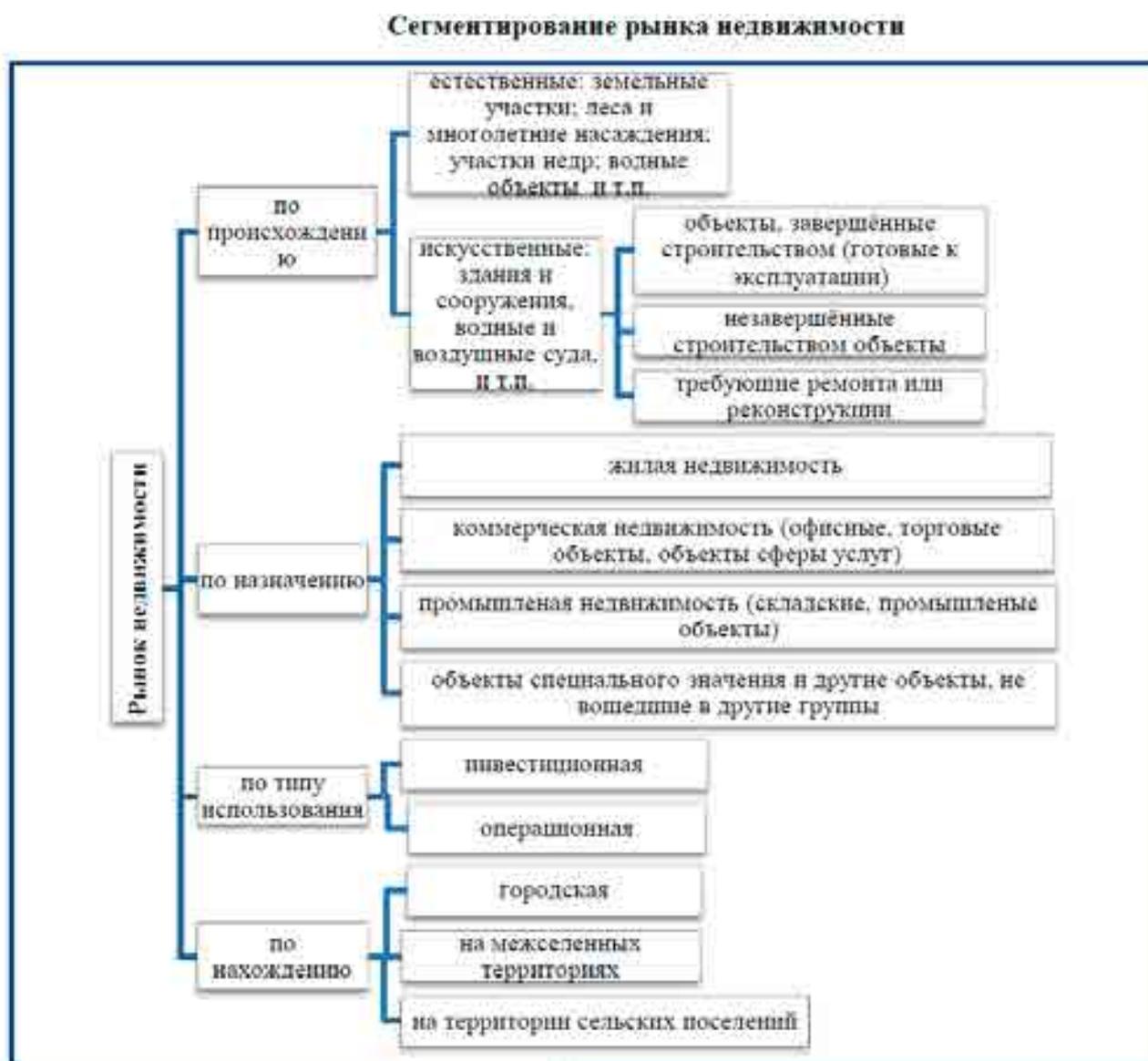
- **Рост потребительских цен в январе 2022 года составил 1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% после 8,4% по итогам 2021 года;**
- **Среднее значение курса доллара США в январе 2022 года составило 76,6 руб. после 73,8 руб. в декабре 2021 года. При этом на конец января курс доллара составил 77,8 руб.;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам 2021 года выросло в 3,3 раза до \$120,3 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 72,9% и составил \$72 млрд.;**
- **Объем внешнего долга России по итогам 2021 года увеличился на 2,4% до \$478,1 млрд, при этом золотовалютные резервы ЦБ выросли на 5,9% и составили \$630,6 млрд.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_yanvar\\_2022/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_yanvar_2022/)



## 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.



*Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком*

**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.**



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

### 6.3 Анализ рынка объекта оценки

Реальная ситуация в офисном секторе более позитивна, чем казалось в 2020 году. По данным компании JLL, объем сделок в Москве в уходящем году достигнет 1,4 млн кв. м, практически в два раза превысив значение предыдущего года.

Сделки аренды, по оценке аналитиков компании, составляют 90% от общего объема. Если в прошлом году было зафиксировано отрицательное чистое поглощение (на рынок «вернули» больше кв. м, чем с него «взяли») на уровне 504 тыс. кв. м, то в 2021 году показатель будет положительным — около 400 тыс. кв. м, а значит, ситуация обратная: арендаторы заняли больше площадей, чем было введено либо освободилось за год.

Гибкие офисные пространства также пользуются высоким спросом со стороны корпоративных клиентов. Так, по предварительным итогам 2021 года, суммарный объем сделок в этом сегменте составил 112 тыс. кв. м, что почти втрое превышает показатель прошлого года. В 2022 году развитие гибких офисов продолжится: в Москве уже анонсировано открытие 28 площадок общей площадью 155 тыс. кв. м, часть из которых реализуется под конкретного арендатора, отмечают в JLL.

«По данным на середину декабря, в Москве введено 556 тыс. кв. м офисов, что более чем вдвое превышает значение прошлого года, однако к моменту ввода для аренды было доступно лишь 120 тыс. кв. м из них», — говорит член совета директоров и глава департамента офисной недвижимости компании JLL Алексей Ефимов. По его словам, в результате доля свободных площадей активно снижается, в первую очередь в наиболее качественных объектах: если на конец 2020 года вакантность в классе А достигала 12,6%, то сейчас — 10,4%. Отдельно стоит упомянуть деловой район «Москва-Сити», где доля свободных площадей в этом году стала минимальной за всю историю рынка и сейчас составляет 3,7%. Эти данные свидетельствуют о восстановлении спроса на офисы. В JLL ожидают сохранения вакантности в классе А в Москве на уровне ниже 10% в будущем году.

Запрашиваемые ставки аренды в 2021 году в среднем оставались на прежнем уровне. В премиальных зданиях — 35–55 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе А — 25–40 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в классе В+ — 10–25 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Однако если еще в начале года собственники были более гибкими и предоставляли существенные скидки, то сейчас, на фоне сокращения доступного предложения на рынке, они меньше готовы идти на уступки, так что диапазон снижения ставок аренды стал существенно меньше, отмечают в JLL.

Источник: <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

В 2021 году ввод офисов превысил годовой показатель 2020 года в 2,6 раза, сообщают аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank. Спрос при этом демонстрирует высокие



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

темпы – вакантность офисов класса А с начала года снизилась на 2,3 п.п. до 9,5%, в классе В – на 0,5 п.п. до 5,6%.

Совокупный объем предложения офисного рынка Москвы почти достиг 17,6 млн кв. м. Арендные ставки в классе А составили 25 827 рублей за кв. м в год, в классе В – 17 556 рублей за кв. м в год.

В 2022 году на рынке ожидается появление порядка 620-660 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости, а также дальнейшее снижение вакантности, до 8,3-8,5% в классе А и 4,9-5,1% в классе В.

«Мы видим, что в 2021 году на рынке произошло полное восстановление как девелоперской активности, так и активности арендаторов – показатели ввода и поглощения выросли более чем в 2,5 раза после «кризисного» 2020 года. В 2022 году мы ожидаем сохранения высокого уровня интереса арендаторов: крупные компании продолжают арендовать крупные офисные блоки, и такой высокий спрос рынку уже становится сложно удовлетворить», - комментирует Мария Зимина, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank.

Источник: [https://www.arendator.ru/news/178315-v\\_2022\\_godu\\_v\\_moskve\\_zaplanirovan\\_vvod\\_620-660\\_tys\\_kv\\_m\\_ofisov/](https://www.arendator.ru/news/178315-v_2022_godu_v_moskve_zaplanirovan_vvod_620-660_tys_kv_m_ofisov/)



## ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ

- По итогам 2021 г. мы видим, что пандемия не оказала серьезного влияния на результаты — поступательное развитие офисного сегмента как со стороны арендаторов, так и со стороны застройщиков:
  - несмотря на то, что по итогам 2021 г. новый объем строительства был сформирован почти на 70% объектами под конечного пользователя, на рынке был зафиксирован максимальный ввод новых объектов за последние 5 лет;
  - офисный сегмент изменил пассивную стратегию на активную, перейдя от этапа мониторинга рынка к фактической реализации сделок;
  - по итогам 2021 года был зафиксирован ежеквартальный рост спроса;
  - изменение формата продукта оказало влияние на структуру спроса: наиболее востребованными оказались площади до 1000 кв. м, что также привело к сокращению среднего размера сделки;
  - было отмечено сокращение уровня вакансии во всех классах, а также наблюдался сдержанный рост средневзвешенной ставки аренды.

## ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

- По итогам 2021 г. объем инвестиций в офисный сегмент составил \$357 млн. Напомним, что по итогам 2020 г. данный показатель был на уровне \$1 млрд. Отметим, что сокращение объема инвестиций наблюдалось во всех сегментах, кроме покупки земельных участков под девелопмент, где объем сделок вырос почти на 70%.
- Москва остается наиболее востребованной локацией для инвестиций в офисный сегмент — 80% от общего объема вложений.
- Доля представителей инвестиционных компаний составила 36% от общего объема, что в абсолютном выражении — \$128 млн. Доля инвестиционных сделок, реализованных девелоперскими компаниями, зафиксирована на уровне 7% от объема вложений
- Ставка капитализации по итогам 2021 г.:
  - для объектов класса А: 8,5-9,0%;
  - для объектов класса В+: 9,5-10,5%;
  - для объектов класса В: 11-12%.

Показатель по итогам 2021 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв. м	7,0	5,9	4,0
Объем нового предложения, тыс. кв. м	524	14	-
Объем сделок, тыс. кв. м	368	231	120
Доля вакантных площадей, %	11,4%	9,0%	7,3%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	25 400	16 700	12 600

Источник: S&amp;P, Ricci

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



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

• В 2021 г. объем нового строительства офисных объектов стал рекордным за последние 6 лет и составил 538 тыс. кв. м. Отметим, что почти 70% сформировано несколькими крупными объектами формата built-to-suit, которые будут использованы под размещение государственных организаций. Совокупный объем офисных площадей по состоянию на конец 2021 г. составил 16,9 млн кв. м.

• В территориальном разрезе по итогам 2021 г. доля нового строительства в зоне МКАД составила 46% от объема новых площадей (в абсолютном выражении 249 тыс. кв. м), при этом 232 тыс. кв. м из этих площадей — строительство под конечного пользователя.

• Объем нового предложения в зоне ТТК зафиксирован на уровне 223 тыс. кв. м, однако стоит учитывать, что почти 60% этого показателя сформировано объектами под конечного пользователя.

### ПРИРОСТ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

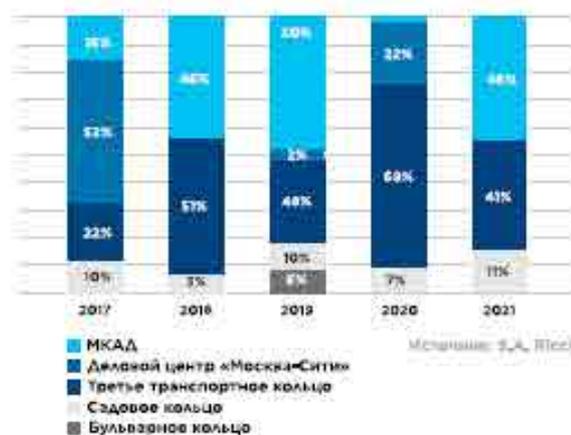


• В зоне Садового кольца офисный рынок пополнился тремя новыми объектами (совокупный объем этих зданий 60 тыс. кв. м), что является рекордным значением за последние 5 лет.

• В территориальной зоне Бульварного кольца в эксплуатацию был введен один офисный объект. Таким образом, доля нового ввода в данной зоне составила 2% от всего нового предложения.

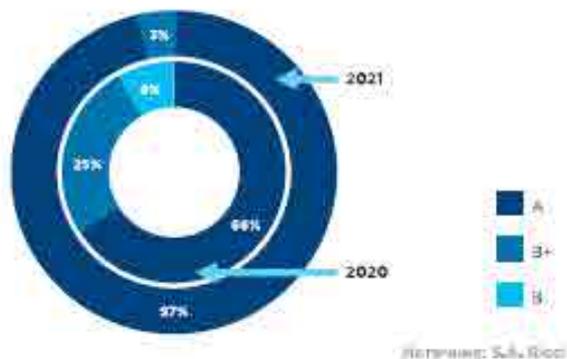
• Объем ввода новых офисных площадей класса А составил 524 тыс. кв. м (97% от общего объема нового предложения). Доля офисного пространства класса В+ составила 3% от нового введенного объема офисных площадей (14 тыс. кв. м).

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ



### СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ

Внешний контур: Новое предложение, 2021 г.  
 Внутренний контур: Новое предложение, 2020 г.



• По заявлению застройщиков, в 2022 г. объем нового строительства может составить порядка 650 тыс. кв. м офисных площадей.



## ПРИМЕРЫ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2021 Г.

Название	Адрес	GLA, кв. м	Класс
Ростех-сити (1 очередь)	Волоколамское шоссе, 75А	152 000	A
АФИЗВ	2-я Брестская улица, вл. 50/2	38 055	A
№1 Земельный переулок, 7/2с1	1-й Земельный переулок, 7/2с1	26 425	A
Деловой центр Хуамин	ул. Вильгельма Пика, вл. 14	20 426	A
Аркус IV	Ленинградский проспект, вл. 37А	18 268	A
Смоленский бульвар, 13, стр.1	Смоленский бульвар, 13, стр.1	15 709	A

Источник: S.A, Risc

## СПРОС

- По итогам 2021 г. совокупный объем реализованных сделок<sup>1</sup> практически сопоставим с показателем 2020 г. (1, 050 млн) и составил 1, 069 млн кв. м.
- Объем сделок по пересогласованию договоров аренды<sup>2</sup> также увеличился незначительно по сравнению с 2020 г. (334 тыс. кв. м) и составил 350 тыс. кв. м.
- Объем новых сделок<sup>3</sup> по итогам 2021 г. насчитывает 719 тыс. кв. м, что на 0,5% больше показателя 2020 г. (716 тыс. кв. м).
- Объем сделок в разрезе классности был сформирован в основном качественными объектами класса А (51% от объема новых сделок) и составил 368 тыс. кв. м, что во многом является следствием изменения структуры нового предложения, где доминируют здания класса А. Показатель спроса в объектах класса В+ был на уровне 231 тыс. кв. м.

## СТРУКТУРА СПРОСА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО КЛАССАМ



Источник: S.A, Risc

## ДИНАМИКА СПРОСА



Источник: S.A, Risc

<sup>1</sup> Совокупный объем сделок включает в себя: новые сделки по аренде, субаренде и продаже, а также сделки по пересогласованию договоров аренды.

<sup>2</sup> Сделки по пересогласованию договоров аренды включают в себя: договоры пересогласования финансовых условий, продление или отказ от площадей

<sup>3</sup> Новые сделки включают в себя: новые сделки по аренде, субаренде и продаже.

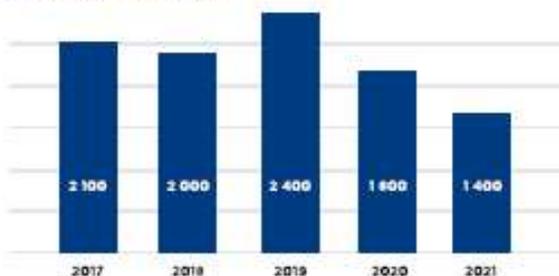
- Рассматривая структуру спроса по типу сделок (аренда/ продажа помещений) по итогам 2021 г. показатель арендованных офисных площадей составил 648 тыс. кв. м.



- Примечательно, что тенденция по приобретению в собственность офисных площадей размером до 1000 кв. м продолжается. По итогу 2021 г. объем сделок данного типа составил почти 80% от всего объема проданных офисных площадей. Напомним, что низкая деловая активность наблюдалась в течение 2020 г., а также снижение ключевой ставки ЦБ РФ. Только начиная с осени 2020 г. деловая активность начала восстанавливаться. Покупатели переключились с банковских продуктов на офисную недвижимость и начали активно использовать офисный сегмент как инвестиционный инструмент.
- Средний размер сделки по итогу 2021 г. сократился на 22% по сравнению с показателем 2020 г. (1,8 тыс. кв. м) и составил 1,4 тыс. кв. м.

- Доля сделок арендованных и купленных офисных площадей до 3 000 кв. м по итогу 2021 г. зафиксирована на уровне 89% от всех совершенных сделок. Количество сделок площадью от 3 000 до 10 000 кв. м составило 10% от всех совершенных сделок. Спрос на площади более 10 000 кв. м был крайне низким и составил всего 1%.

### СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ ЗА 5 ЛЕТ, КВ. М



\*2020 г. не учитывает крупные сделки

Источник: С.А. Риск



### НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ 2021 Г.

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки	Квартал
Искра-парк	Ленинградский проспект, 35с2	A	24 600	Ozon	Аренда	3Q
Neva Towers	№1 Краснойгвардейский, 22, стр. 1	A	20 834	Яндекс Go	Аренда	3Q
Даниловский форт	Новоданиловская набережная, 10 стр. 1	B+	12 869	СберТех	Пересогласование*	4Q
ВТБ Арена парк (фаза II), стр.8)	Ленинградский проспект, 36/41	A	10 888	Inex Multipace	Аренда	3Q
Алкон	Ленинградский проспект, 72с1	A	9 266	ГазпромМедиа	Аренда	4Q
№1 Земельный переулок, 7/2с1	№1 Земельный переулок, 7/2с1	A	9 049	Совкомбанк	Аренда	2Q

\*Сделки: С.А. Риск

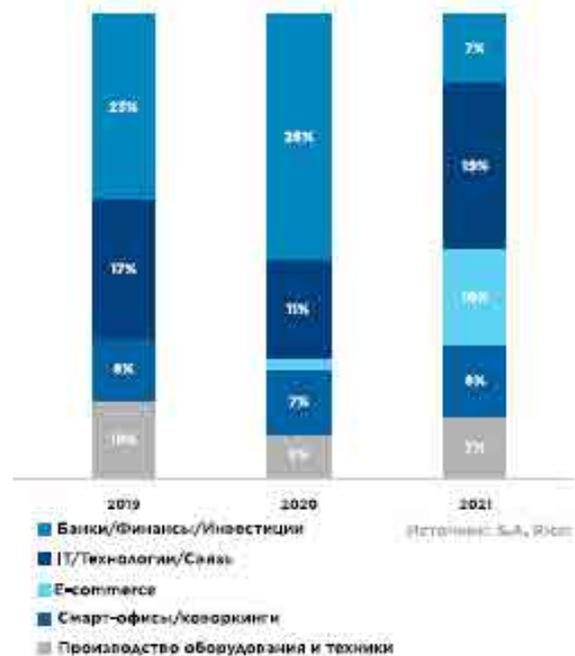
Источник: С.А. Риск



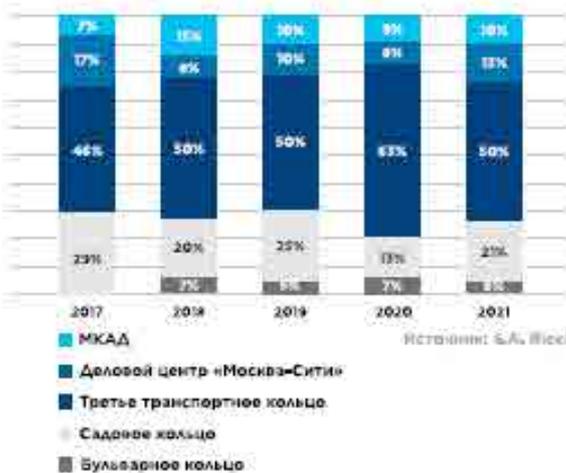
- Рассматривая структуру спроса в территориальном разрезе, по итогу 2021 г. наибольший объем сделок сконцентрировался в зоне ТТК — 353 тыс. кв. м (50% от общего объема сделок), что на 22% меньше показателя прошлого года (450 тыс. кв. м).
- Объем сделок в территориальной зоне Садового кольца возвращается к показателю доковидного периода. По итогу 2021 г. спрос в данной зоне увеличился на 51% по сравнению с 2020 г. и составил 144 тыс. кв. м.
- Объем спроса в Деловом центре «Москва-Сити» возрос на 65% по сравнению с результатом 2020 г. (57 тыс. кв. м) и составил 94 тыс. кв. м. Отметим, что по состоянию на конец 2021 г. уровень вакансии в данной зоне находится на максимально низком уровне за всю историю офисного рынка.
- В территориальной зоне МКАД объем реализованных сделок увеличился на 14% по сравнению с прошлым годом и составил 74 тыс. кв. м.
- Объем спроса в центральной части столицы (Бульварное кольцо) сократился на 18%: 39 против 48 тыс. кв. м.

- Структура спроса по отраслевой принадлежности по результатам 2021 г. незначительно скорректировалась по отношению к прошлому году.
  - Доля реализованных сделок представителей сферы IT/Технологии/Связи составила 19% от общего объема, что в абсолютном выражении — 135 тыс. кв. м.
  - Представители электронной коммерции купили/арендовали 73 тыс. кв. м (10% от общего объема).
  - Объем сделок смарт-офисов / коворкингов по итогу 2021 г. составил 57 тыс. кв. м.

### СТРУКТУРА СПРОСА ПО ОТРАСЛЕВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ



### ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СПРОСА ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ МОСКВЫ



- По результатам 2021 г. IT-компании заняли лидирующую позицию, крупные экосистемы проявляют высокую заинтересованность в реализации сделок, продолжает расти роль операторов сервисных офисов.



## ВАКАНТНОСТЬ

- Средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости (в совокупности по всем классам А, В+ и В) снизился на 0,7 п. п. по сравнению с результатом конца 2020 г. (10,2%) и составил 9,5%.
- По итогам 2021 г. мы отмечаем сокращение уровня вакантных площадей во всех классах. В качественных объектах класса А уровень вакантных площадей снизился на 0,6 п. п. по сравнению с показателем конца 2021 г. и составил 11,4%.
- Показатель вакантных площадей в классе В+ сократился на 0,5 п. п. по сравнению с концом 2020 г. и составил 9%.
- Уровень вакантности в объектах класса В также снизился (+1,2 п. п.) по сравнению с концом 2020 г. и составил 7,3%.
- Несмотря на то, что объем нового предложения стал рекордным за последнее 5 лет, для рынка было доступно всего лишь 33% нового предложения, а следовательно, наблюдается растущий дефицит качественных офисных площадей, особенно в центральной части столицы.

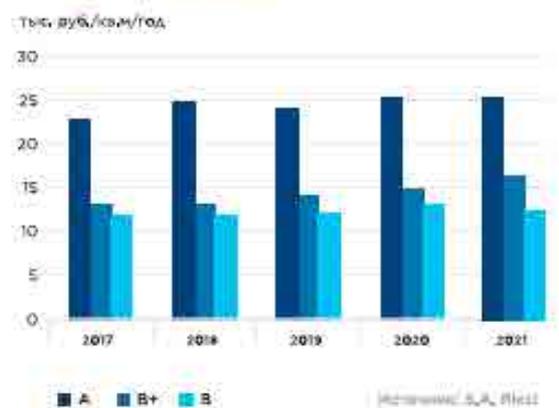
### УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ



## СТАВКИ

- По итогу 2021 г. средневзвешенная арендная ставка в объектах класса А увеличилась на 0,4% по сравнению с концом 2020 г. и составила 25 400 руб./кв. м/год.
- В объектах класса В+ показатель средневзвешенной ставки аренды увеличился по сравнению с концом 2020 г. и составил 16 700 руб./кв. м/год.
- По итогу 2021 г. средневзвешенная ставка аренды в классе В составила 12 600 руб./кв. м/год.
- Дефицит предложения и активность спроса оказало значительное влияние на рост средневзвешенной ставки. Более того, можно говорить о том, что рынок стал «рынком арендодателя».

### СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ



Источник: <https://ricci.ru/?analytics=obzor-rynka-ofisnoj-nedvizhimosti-za-2021-god>



### 6.3.1 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.).

### 6.3.2 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;



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

### **6.3.3 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.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 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*	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://zdanie.info/">https://zdanie.info/</a>
2	Описание	Административное здание				
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	6	4	2	3	3
5	Планировка	Здание с коридорно-кабинетной планировкой				
6	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дата прод./предл.	Март 2022				
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 8-10С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 17А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Щемилковский пер., 16С2	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
11	Площадь, кв.м.	3 188,00	735,10	1 030,00	3 823,00	1 984,00



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

Отчет об оценке №500-267-07-0322

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

Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

12	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	УСН	Включен НДС
13	Стоимость, руб.	1 000 000 000,00	170 000 000,00	360 000 000,00	680 000 000,00	456 964 000,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	313 676,29	231 261,05	349 514,56	177 870,78	230 324,60
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	261 396,91	231 261,05	291 262,13	177 870,78	191 937,17
16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)			
18	Функциональное назначение	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное
19	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193082083/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193082083/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270245611/">https://www.cian.ru/sale/commercial/270245611/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/265320096/">https://www.cian.ru/sale/commercial/265320096/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269097950/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269097950/</a>	<a href="https://zdanie.info/2386/2475/object/490100">https://zdanie.info/2386/2475/object/490100</a>



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

---

#### **6.3.4 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 177 000,00 руб. за один квадратный метр до 350 000 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;

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

- 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.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Имущество (активы)	<p>зalog и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).</p> <p>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>)</p>
Недвижимое имущество	<p>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. Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Движимое имущество	<p>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>)</p>
Основные активы	<p>это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:</p> <p>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 (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.</p> <p>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>)</p>
Цена	<p>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</p>



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Стоимость	<p>конкретных обстоятельствах. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p> <p>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>)</p>
Затратный подход	<p>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>)</p>
Сравнительный подход	<p>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>)</p>
Доходный подход	<p>совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (<i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.</i>)</p>
Физический износ (обесценение)	<p>потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (<i>Международные стандарты оценки.</i>)</p>
Функциональное устаревание (обесценение)	<p>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>)</p>
Экономическое устаревание	<p>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>)</p>



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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>
Неустранимое 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. <i>(Международные стандарты оценки).</i>

## 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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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 сравнения 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,



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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 считает 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 м<sup>2</sup> общей площади.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 9.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://zdanie.info/">https://zdanie.info/</a>
2	Описание	Административное здание				
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	6	4	2	3	3
5	Планировка	Здание с коридорно-кабинетной планировкой				
6	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дата прод./предл.	Март 2022				
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 8-10С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 17А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Щемилевский пер., 16С2	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
11	Площадь, кв.м.	3 188,00	735,10	1 030,00	3 823,00	1 984,00
12	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	УСН	Включен НДС
13	Стоимость, руб.	1 000 000 000,00	170 000 000,00	360 000 000,00	680 000 000,00	456 964 000,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	313 676,29	231 261,05	349 514,56	177 870,78	230 324,60
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	261 396,91	231 261,05	291 262,13	177 870,78	191 937,17
16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)			
18	Функциональное назначение	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное
19	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193082083/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193082083/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270245611/">https://www.cian.ru/sale/commercial/270245611/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/265320096/">https://www.cian.ru/sale/commercial/265320096/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269097950/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269097950/</a>	<a href="https://zдание.info/2386/2475/object/490100">https://zдание.info/2386/2475/object/490100</a>

**\*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).**



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на уторгование для объектов недвижимости (офисная) корректировка составляет 5% – 10% в меньшую сторону.

В рамках данного отчета величина корректировки была принята на уровне минус **-6,00%** как среднее значение.

А – группа: город Москва и города спутники.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**Рисунок 9-1** *Корректировка на уторгование*

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - относительный цен сделки к цене предложения коммерческой недвижимости

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользования сайта [stat.rielty.ru](http://stat.rielty.ru), проведенного за истекший период

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам:		
					А группа	В группа	Б группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,91	0,95	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе энергооборудованные и ремонт (СТО) и ремонтные участки	0,90	0,95	0,93	<b>0,94</b>	0,92	0,91
3	Склады помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном сельскохозяйственном наделении - в зависимости от приближенности к групповому центру объекта (к производству, транспортной и инженерной инфраструктуре)	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от полноты застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	Комплексов (складов, производственных) зданий, строений и сооружений на земельных участках	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Склады помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть составлено ниже в пределах:
  - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
  - верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг: сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и регионов:
  - **Группа А:** город Москва и город-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - **Группа В:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - **Группа Б:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и В-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**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.

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на площадь для объектов недвижимости коммерческого назначения рассчитывается по данным коэффициентам:



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2022 года**

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (по состоянию на 01.01.2022 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта

К расчету приняты удельные рыночные цены, предложения пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, руб./кв.м.  
 S – общая площадь объекта, кв.м.  
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.  
 a – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта уторможения удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К. тренда (a)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,603
Промышленные и складские здания и помещения	-0,22	0,557

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K = k \cdot (S_0/S)^a$$

K – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.  
 S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.  
 S – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.  
 a – коэффициент торможения.

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала и приведен в таблице «Расчет удельной стоимости объектов оценки»

**Корректировка на физическое состояние объекта** Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> 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.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**Корректировка на тип отделки** Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на площадь для объектов недвижимости коммерческого назначения рассчитывается по данным коэффициентам:

**на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2022 года**

Категория: Коэффициенты качества отделки общественных зданий и помещений (01.01.2022 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение цен объектов с данной площадью и площадью в диапазоне от заданной внутренней и внешней границ, к результату оценки для заданной площади с базовыми параметрами: стандартное здание, стандартный тип отделки помещений: стандарт

местоположение: наземный; этаж: площадь; конструкция и класс качества здания: по классам всех типов и разновидностей конструкций в здании; видовой характер: типовые проекты и высотные дома; тип здания: коммерция (офисы, магазины, склады, гостиницы, рестораны); тип отделки: внутренняя; тип отделки: внутренняя; тип отделки: внутренняя

расчет Портала.ру на основе реальной информации за истекший квартал

№	Характеристика здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии лифтовых шахт)	0,85	0,94	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатель, поклейка, пробка, ламинированный пол, инженерное оборудование экономичного качества)			1,00
3	С повышенной (лучше) внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, поклейка, качественная покраска и обои или ГВЛ, обои, покраска, ламинированный пол, инженерное оборудование среднего класса качества)	1,01	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, покраска, качественные обои и покрытие, лакированные или лаковые полы, ламинированный пол, паркет, паркетная доска, высококачественное ламинат, паркетная доска, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,25	1,18
5	С дополнительной наружной отделкой (штукатурка, покраска, высококачественные облицовочные кирпичи или плитки, декоративные детали фасада, черепица, крыльцо по проекту со здания с архитектурными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен с узорной или цветной черепицей)	1,30	1,35	1,33

Примечание: При достаточной аргументированности и обоснованности заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть сопоставимо принят в пределах нижней границы и верхней границы



### 9.3 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> 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, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 8-10С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 17А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Щемилковский пер., 16С2	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 000 000 000	170 000 000	360 000 000	680 000 000	456 964 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	3 188,00	735,10	1 030,00	3 823,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		313 676,29	231 261,05	349 514,56	177 870,78	230 324,60
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		261 396,91	231 261,05	291 262,13	177 870,78	191 937,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		230 745,61				
	Коэффициент вариации		20,45%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		261 396,91	231 261,05	291 262,13	177 870,78	191 937,17
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения				
	Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
	Корректировка ед. цены		-15 683,81	-13 875,66	-17 475,73	-10 672,25	-11 516,23
	Скорректированная ед. цена		245 713,10	217 385,39	273 786,40	167 198,53	180 420,94
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	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		245 713,10	217 385,39	273 786,40	167 198,53	180 420,94
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	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		245 713,10	217 385,39	273 786,40	167 198,53	180 420,94



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 8-10С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 17А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Шемиловский пер., 16С2	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		245 713,10	217 385,40	273 786,40	167 198,50	180 420,90
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 433,20	3 188,0	735,1	1 030,0	3 823,0	1 984,0
	К торм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			1,1274	0,9047	0,9517	1,1585	1,0500
			12,740%	-9,530%	-4,830%	15,850%	5,000%
	Корректировка		12,74%	-9,53%	-4,83%	15,85%	5,00%
	Корректировка ед. цены		31 303,85	-20 716,83	-13 223,88	26 500,96	9 021,05
	Скорректированная ед. цена		277 016,95	196 668,57	260 562,52	193 699,46	189 441,95
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	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 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		277 016,95	196 668,57	260 562,52	193 699,46	189 441,95



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>223 477,89</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>18,73%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>15 620,0</b>	<b>-34 592,5</b>	<b>-30 699,6</b>	<b>15 828,7</b>	<b>-2 495,2</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>4,98%</b>	<b>-14,96%</b>	<b>-8,78%</b>	<b>8,90%</b>	<b>-1,08%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>55 403,39</b>	<b>39 333,71</b>	<b>52 112,50</b>	<b>38 739,89</b>	<b>37 888,39</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>223 477,88</b>					



#### 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, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 8-10С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 17А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Щемилковский пер., 16С2	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 000 000 000	170 000 000	360 000 000	680 000 000	456 964 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	3 188,00	735,10	1 030,00	3 823,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		313 676,29	231 261,05	349 514,56	177 870,78	230 324,60
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		261 396,91	231 261,05	291 262,13	177 870,78	191 937,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		230 745,61				
	Коэффициент вариации		20,45%				
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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Скорректированная ед. цена		261 396,91	231 261,05	291 262,13	177 870,78	191 937,17
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-6,00%</b>	<b>-6,00%</b>	<b>-6,00%</b>	<b>-6,00%</b>	<b>-6,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-15 683,81</b>	<b>-13 875,66</b>	<b>-17 475,73</b>	<b>-10 672,25</b>	<b>-11 516,23</b>
	Скорректированная ед. цена		245 713,10	217 385,39	273 786,40	167 198,53	180 420,94
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		245 713,10	217 385,39	273 786,40	167 198,53	180 420,94
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		245 713,10	217 385,39	273 786,40	167 198,53	180 420,94
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 8-10С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 17А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Шемиловский пер., 16С2	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		245 713,10	217 385,40	273 786,40	167 198,50	180 420,90
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	2 403,00	3 188,0	735,1	1 030,0	3 823,0	1 984,0
	К торм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			1,0433	0,8372	0,8807	1,0721	0,9717
			4,330%	-16,280%	-11,930%	7,210%	-2,830%
	Корректировка		4,33%	-16,28%	-11,93%	7,21%	-2,83%
	Корректировка ед. цены		10 639,38	-35 390,34	-32 662,72	12 055,01	-5 105,91
	Скорректированная ед. цена		256 352,48	181 995,06	241 123,68	179 253,51	175 314,99
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная 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		256 352,48	181 995,06	241 123,68	179 253,51	175 314,99
	Среднее значение, руб./кв.м		206 807,94				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		18,73%				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-5 044,4	-49 266,0	-50 138,5	1 382,7	-16 622,2
17	Относительная величина внесенных корректировок		-1,61%	-21,30%	-14,35%	0,78%	-7,22%
		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		51 270,50	36 399,01	48 224,74	35 850,70	35 063,00
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	206 807,95					



## 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, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 8-10С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 17А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Щемилковский пер., 16С2	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 000 000 000	170 000 000	360 000 000	680 000 000	456 964 000
3	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	3 188,00	735,10	1 030,00	3 823,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		313 676,29	231 261,05	349 514,56	177 870,78	230 324,60
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		261 396,91	231 261,05	291 262,13	177 870,78	191 937,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		230 745,61				
	Коэффициент вариации		20,45%				
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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Скорректированная ед. цена		261 396,91	231 261,05	291 262,13	177 870,78	191 937,17
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-6,00%</b>	<b>-6,00%</b>	<b>-6,00%</b>	<b>-6,00%</b>	<b>-6,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-15 683,81</b>	<b>-13 875,66</b>	<b>-17 475,73</b>	<b>-10 672,25</b>	<b>-11 516,23</b>
	Скорректированная ед. цена		245 713,10	217 385,39	273 786,40	167 198,53	180 420,94
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		245 713,10	217 385,39	273 786,40	167 198,53	180 420,94
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		245 713,10	217 385,39	273 786,40	167 198,53	180 420,94
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 8-10С8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 17А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Шемиловский пер., 16С2	Москва, ЦАО, ул. Долгоруковская, 21, стр. 1



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		245 713,10	217 385,40	273 786,40	167 198,50	180 420,90
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	3 172,00	3 188,0	735,1	1 030,0	3 823,0	1 984,0
	К торм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			1,0008	0,8031	0,8447	1,0284	0,9320
			0,080%	-19,690%	-15,530%	2,840%	-6,800%
	Корректировка		0,08%	-19,69%	-15,53%	2,84%	-6,80%
	Корректировка ед. цены		196,57	-42 803,19	-42 519,03	4 748,44	-12 268,62
	Скорректированная ед. цена		245 909,67	174 582,21	231 267,37	171 946,94	168 152,28
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная 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		245 909,67	174 582,21	231 267,37	171 946,94	168 152,28
	Среднее значение, руб./кв.м		198 371,69				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		18,73%				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-15 487,2	-56 678,8	-59 994,8	-5 923,8	-23 784,9
17	Относительная величина внесенных корректировок		-4,94%	-24,51%	-17,17%	-3,33%	-10,33%
		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		49 181,93	34 916,44	46 253,47	34 389,39	33 630,46
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	198 371,69					



## 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	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 172,00	198 371,69	629 235 000,68
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	206 807,95	496 959 503,85
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 433,20	223 477,88	320 288 497,62
		<b>Итого:</b>	<b>7 008,20</b>		<b>1 446 483 002,15</b>

*В том числе имущественные права по договору аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314.*

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 24 марта 2022 года без НДС составляет:

**1 446 483 002,15 руб.**

**(Один миллиард четыреста сорок шесть миллионов четыреста восемьдесят три тысячи два рубля 15 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*	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>	<a href="https://zдание.info/">https://zдание.info/</a>	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	6	4	5	5	6
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.	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
8	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ермолаевский пер., 25	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 21
11	Площадь, кв.м.	2 776,00	734,00	1 981,00	968,00	1 625,00
12	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	Включен НДС	УСН	Включен НДС
13	Состав арендной ставки	Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Включены эксплуатационные расходы
14	Арендная плата, руб./кв.м. в год с НДС	35 000,00	41 500,00	26 400,00	21 228,00	30 000,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

15	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	35 000,00	34 583,33	22 000,00	21 228,00	25 000,00
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	административное	административное	административное	административное
19	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269297098/">https://www.cian.ru/rent/commercial/269297098/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262233112/">https://www.cian.ru/rent/commercial/262233112/</a>	<a href="https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3434/object/374757">https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3434/object/374757</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225553567/">https://www.cian.ru/rent/commercial/225553567/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264899249/">https://www.cian.ru/rent/commercial/264899249/</a>

**\*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).**



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 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.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на уторгование для объектов недвижимости (офисная) корректировка составляет 3% – 10% в меньшую сторону. В рамках данного отчета величина корректировки была принята на уровне минус **-5,00%** как среднее значение. А – группа: город Москва и города спутники.

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - относительная цена сделки к цене предложения коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка собственников, инвесторов или их представителей, опубликованной на сайте [statrealty.ru](http://statrealty.ru), проведенного за истекший период.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам:		
					А группа	В группа	В группа
<b>А. При продаже объектов:</b>							
1	Торговые помещения и здания с земельными участками	0,91	0,96	0,94	0,96	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе реконструированных и капитально отремонтированных	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельными участками	0,90	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельными участками	0,70	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру агломерации, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,74	0,91	0,84	0,87	0,82	0,78
6	Сооружения с земельными участками - в зависимости от плотности застройки и возмездности использования земельного участка	0,68	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	Комплексов складских, производственных зданий, строений и сооружений на земельных участках	0,81	0,81	0,81	0,89	0,88	0,83
<b>Б. При аренде объектов:</b>							
8	Торговая недвижимость и здания с земельными участками	0,97	0,97	0,96	0,98	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,96	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельными участками	0,90	0,97	0,96	0,98	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельными участками	0,83	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:  
 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон величина скидки (коэффициент) может быть составлено принята в пределах:  
 - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;  
 - верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.  
 2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил наличие завышенных цен на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.  
 По степени влияния на корректировку сформированы группы населенных пунктов и регионов:  
 - **группа А:** города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Коломна, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;  
 - **группа В:** областные, республиканские и крупные города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;  
 - **группа В:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и В-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Март 2022 г. 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 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на площадь для объектов недвижимости коммерческого назначения рассчитывается по данным коэффициентам:

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2022 года

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (по состоянию на 01.01.2022 г.)

Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) Т.е.м. объекта, ден.ед. / кв.м.  
 S – общая площадь объекта, кв.м.  
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.  
 a – коэффициент торжования – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торжования» рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости рыночной цены от общей площади выявило коэффициенты торжования:

назначение	К торг (a)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,603
Промышленные и складские здания и помещения	-0,22	0,557

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_{\text{пл}} = (S_0 / S_a)^a$$

К<sub>пл</sub> – корректировка рыночной стоимости на общую площадь;  
 S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.  
 S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.  
 a – коэффициент торжования.

01.01.2022

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

---

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала и приведен в таблице «Расчет удельной стоимости объектов оценки»



### 10.3 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> 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	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ермолаевский пер., 25	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 21
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000	41 500	26 400	21 228	30 000
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	2 776,00	734,00	1 981,00	968,00	1 625,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		35 000,0	34 583,3	22 000,0	21 228,0	25 000,0
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Включены эксплуатационные расходы
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		4 305,0	4 253,7	0,0	0,0	3 075,0
	Базовая ставка		30 695,0	30 329,6	22 000,0	21 228,0	21 925,0
6	Среднее значение, руб./кв.м		25 235,5				
7	Коэффициент вариации		19,13%				



7	<b>Имущественные права</b>	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		30 695,0	30 329,6	22 000,0	21 228,0	21 925,0
8	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения				
	Корректировка		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка ед. цены		-1 534,8	-1 516,5	-1 100,0	-1 061,4	-1 096,3
	Скорректированная ед. цена		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7
9	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	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		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7
10	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	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		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7



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		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7
12	Местоположение (удаленность от центра города)	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ермолаевский пер., 25	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 21
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	-2 916,02
	Скорректированная ед. цена		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	17 912,7
14	Площадь, кв.м	1 433,20	2 776,0	734,0	1 981,0	968,0	1 625,0
	К торм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			1,1042	0,9045	1,0498	0,9428	1,0190
			10,420%	-9,550%	4,980%	-5,720%	1,900%
	Корректировка		10,42%	-9,55%	4,98%	-5,72%	1,90%
	Корректировка ед. цены		3 038,49	-2 751,65	1 040,82	-1 153,53	340,34
	Скорректированная ед. цена		32 198,69	26 061,45	21 940,82	19 013,07	18 253,04
	Среднее значение, руб./кв.м		23 493,4				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

16	Коэффициент вариации		24,48%				
17	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	2	2	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		1 503,7	-4 268,1	-59,2	-2 214,9	-3 672,0
19	Относительная величина внесенных корректировок		4,30%	-12,34%	-0,27%	-10,43%	-14,69%
20	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
21	Удельная стоимость		6 890,52	5 577,16	4 695,33	4 068,80	2 610,18
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	23 842,0					



## 10.4 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> 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 Пресненский, Ермолаевский пер., 25	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 21
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000	41 500	26 400	21 228	30 000
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	2 776,00	734,00	1 981,00	968,00	1 625,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		35 000,0	34 583,3	22 000,0	21 228,0	25 000,0
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Включены эксплуатационные расходы
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		4 305,0	4 253,7	0,0	0,0	3 075,0
	Базовая ставка		30 695,0	30 329,6	22 000,0	21 228,0	21 925,0
6	Среднее значение, руб./кв.м		25 235,5				
7	Коэффициент вариации		19,13%				



7	<b>Имущественные права</b>	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		30 695,0	30 329,6	22 000,0	21 228,0	21 925,0
8	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения				
	Корректировка		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка ед. цены		-1 534,8	-1 516,5	-1 100,0	-1 061,4	-1 096,3
	Скорректированная ед. цена		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7
9	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	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		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7
10	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	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		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ермолаевский пер., 25	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 21
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	-2 916,02
	Скорректированная ед. цена		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	17 912,7
14	Площадь, кв.м	2 403,00	2 776,0	734,0	1 981,0	968,0	1 625,0
	К норм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			1,0219	0,8370	0,9714	0,8725	0,9430
			2,190%	-16,300%	-2,860%	-12,750%	-5,700%
	Корректировка		2,19%	-16,30%	-2,86%	-12,75%	-5,70%
	Корректировка ед. цены		638,61	-4 696,54	-597,74	-2 571,24	-1 021,02
	Скорректированная ед. цена		29 798,81	24 116,56	20 302,26	17 595,36	16 891,68
	Среднее значение, руб./кв.м		21 741,0				



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

Отчет об оценке №500-267-07-0322

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

16	Коэффициент вариации		24,48%				
17	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	2	2	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-896,2	-6 213,0	-1 697,7	-3 632,6	-5 033,3
19	Относительная величина внесенных корректировок		-2,56%	-17,97%	-7,72%	-17,11%	-20,13%
20	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
21	Удельная стоимость		6 376,94	5 160,95	4 344,69	3 765,42	2 415,51
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	22 063,5					



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 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	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ермолаевский пер., 25	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 21
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000	41 500	26 400	21 228	30 000
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	2 776,00	734,00	1 981,00	968,00	1 625,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		35 000,0	34 583,3	22 000,0	21 228,0	25 000,0
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Включены эксплуатационные расходы
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		4 305,0	4 253,7	0,0	0,0	3 075,0
	Базовая ставка		30 695,0	30 329,6	22 000,0	21 228,0	21 925,0
6	Среднее значение, руб./кв.м		25 235,5				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

7	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>19,13%</b>				
7	<b>Имущественные права</b>	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		30 695,0	30 329,6	22 000,0	21 228,0	21 925,0
8	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения				
	Корректировка		<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-1 534,8</b>	<b>-1 516,5</b>	<b>-1 100,0</b>	<b>-1 061,4</b>	<b>-1 096,3</b>
	Скорректированная ед. цена		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7
9	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	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		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7
10	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Скорректированная ед. цена		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7
<b>11</b>	<b>Физическое состояние (состояние отделки)</b>	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		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	20 828,7
<b>12</b>	<b>Местоположение (удаленность от центра города)</b>	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ермолаевский пер., 25	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 21
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	-2 916,02
	Скорректированная ед. цена		29 160,2	28 813,1	20 900,0	20 166,6	17 912,7
<b>14</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	3 172,00	2 776,0	734,0	1 981,0	968,0	1 625,0
	К торм (n)	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500	-0,1500
			0,9802	0,8029	0,9318	0,8369	0,9045
			-1,980%	-19,710%	-6,820%	-16,310%	-9,550%
	Корректировка		-1,98%	-19,71%	-6,82%	-16,31%	-9,55%
	Корректировка ед. цены		-577,37	-5 679,06	-1 425,38	-3 289,17	-1 710,66



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Скорректированная ед. цена		28 582,83	23 134,04	19 474,62	16 877,43	16 202,04
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>20 854,2</b>				
16	Коэффициент вариации		<b>24,48%</b>				
17	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	2	2	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 112,2	-7 195,6	-2 525,4	-4 350,6	-5 723,0
19	Относительная величина внесенных корректировок		-6,03%	-20,81%	-11,48%	-20,49%	-22,89%
20	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
21	Удельная стоимость		6 116,72	4 950,68	4 167,56	3 611,76	2 316,89
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	21 163,6					



## 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 – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 75, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 75. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2.3%	-0.8%	5.4%
2	Санкт-Петербург	2.8%	0.4%	5.1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2.9%	-0.3%	6.1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.5%	-2.0%	7.0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.5%	-1.1%	6.1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.5%	-2.7%	7.7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3.0%	-0.8%	6.8%
8	буровые районы	15.0%	2.3%	25.7%
9	Дальневосточные регионы	2.5%	-1.3%	6.3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл. 75.

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 – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 5, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 3,9-14,8%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 9,4% как среднее значение.

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Высококласные офисы (Офисы классов А, В\*)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,4%	3,9%	14,8%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	11,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	5,1%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	6,8%	17,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	3,0%	21,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	5,7%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	6,1%	17,9%
8	Курортные регионы	12,5%	5,0%	20,0%
9	Дальневосточные регионы	15,5%	6,1%	24,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.5.

## 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 пролетов 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.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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.



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

Отчет об оценке №500-267-07-0322

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

### Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года

Ассоциация «Оценочная палата недвижимости» (ООО «ОЦЕНКА») - 17.11.2022 11:00

« Это оценочное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от реальных/условных арендных ставок с учетом уровня недоплат при поощении) и амортизационных отчислений (включая амортизацию).

» на управление объектами недвижимости

» на комплексное обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объектов недвижимости

» на расходы арендаторов бизнеса:

» коммунальные расходы и затраты собственника (общие платежи, содержание, канализация, электроснабжение, за исключением коммунальных платежей, установленных арендаторами)

» на уборку общей территории и общих помещений

» на работу общей территории и общих помещений

» резервирование средств на текущий ремонт

» налоги (на эти объекты недвижимости) и налог на имущество, предоставляемое (предоставляемое) этим объектам недвижимости

По классу объектов даны собственные, найденные, по подделке/перепечатке, адресованные на StatRiel, на основе актуальных данных за последний квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,39	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,41	0,28
3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25
4	Производственные здания и объекты	0,12	0,35	0,24

01.01.2022

Примечание:  
 \* Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственника. При передаче права собственности среднерыночные расходы не являются. Например, если какое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,28 как среднее значение.



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

Отчет об оценке №500-267-07-0322

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 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 01.01.2022 года

01.01.2022. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости в Москве на 01.01.2022 г.

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

Определяются на основе анализа рыночных индикаторов в доходных объектах: по которым известны доходные ставки, цены предложений продаж и основные технико-экономические характеристики.

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

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различиями технико-экономических параметров объекта площади, высота этажей, конструкция и качество; различиями в местоположении (оборудованность транспортными средствами, пешеходный поток, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем выше площадь, выше качество здания, лучшее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. (т.е. наоборот: большая площадь и лучшее качество здания, престижной местоположение, высокая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов).

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанное с владением недвижимостью (ее структура, условия при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов приведены на основе рыночных данных за истекший квартал.

№	Назначение объектов	Объем недвижимости высшего класса (кв.м/А) в среднем или ниже среднего по составу, расположенные на одной улице (или в одном здании) в пределах одного административного района	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости высшего класса (кв.м/А) в доминирующем типе объектов, расположенные на второй линии улицы (или в нескольких зданиях) в пределах одного административного района
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,16
3	Складские помещения и здания	0,04	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,17	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании целесообразности ставок оценки коэффициент может быть скорректирован в сторону.

2. В интервале между нижней и средней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, Калининградской области Московской и Ленинградской областей, городов-миллионеров, крупных областных и республиканских городов-центров и плотной застройки города.

В интервале между средней и верхней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и средних городов, районов центров субъектов Российской Федерации (за исключением районов центров Московской и Ленинградской областей).



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов - центров в плотной застройке города.

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах среднее между нижним и средним значениями интервала. Ставка капитализации в размере 0,12.



## 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 – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 50, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

### Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующем 2021 году и границы интервалов по категориям городов

Таблица 50

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году.				
1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,2%	0,1%	4,3%
2	Санкт-Петербург	2,5%	0,6%	4,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,4%	0,4%	4,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	1,0%	4,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,2%	-0,1%	4,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,4%	0,3%	4,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,8%	1,0%	4,6%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	2,4%	0,2%	4,5%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,2%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 14,20%.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 10.12 Расчет арендопригодной площади

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 зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1		Здания, построенные до 1992 года					
1.1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,54	0,95	0,89
1.2	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,26	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,05	1,00	0,93
1.4	Производственные здания и блоки	1,00	1,18	1,1	0,83	0,88	0,91
2		Здания, построенные после 1991 года					
2.1	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,00	1,21	1,14	0,51	0,94	0,88
2.2	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,90	0,99	0,96
4.4	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,80	1,00	0,93



**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	1,17	2 711,11	460,89
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	1,17	2 053,85	349,15
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1,17	1 224,96	208,24

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:



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 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)	1 224,96	1 224,96	1 224,96	1 224,96	1 224,96
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	23 842,00	24 390,37	24 951,35	25 525,23	26 112,31
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>29 205 496,32</b>	<b>29 877 227,64</b>	<b>30 564 405,70</b>	<b>31 267 385,74</b>	<b>31 986 535,26</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	2 745 316,65	2 808 459,40	2 873 054,14	2 939 134,26	3 006 734,31
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>26 460 179,67</b>	<b>27 068 768,24</b>	<b>27 691 351,56</b>	<b>28 328 251,48</b>	<b>28 979 800,95</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>7 408 850,31</i>	<i>7 579 255,11</i>	<i>7 753 578,44</i>	<i>7 931 910,41</i>	<i>8 114 344,27</i>
Операционные расходы	7 408 850,31	7 579 255,11	7 753 578,44	7 931 910,41	8 114 344,27
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>19 051 329</b>	<b>19 489 513</b>	<b>19 937 773</b>	<b>20 396 341</b>	<b>20 865 457</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,935	0,818	0,716	0,626	0,586
Текущая стоимость денежного потока, руб.	17 812 993	15 942 422	14 275 445	12 768 109	
Сумма текущих стоимостей	60 798 969,00				
Ставка капитализации, %	12,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	173 878 808,33				
Текущая стоимость реверсии, руб.	101 892 981,68				



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

Отчет об оценке №500-267-07-0322

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Сумма текущих стоимостей	162 691 950,68				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>162 691 950,68</b>				

### 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)	2 053,85	2 053,85	2 053,85	2 053,85	2 053,85
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	22 063,50	22 570,96	23 090,09	23 621,16	24 164,45
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>45 315 119,48</b>	<b>46 357 366,20</b>	<b>47 423 581,35</b>	<b>48 514 319,47</b>	<b>49 630 155,63</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	4 259 621,23	4 357 592,42	4 457 816,65	4 560 346,03	4 665 234,63
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>41 055 498,25</b>	<b>41 999 773,78</b>	<b>42 965 764,70</b>	<b>43 953 973,44</b>	<b>44 964 921,00</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>11 495 539,51</i>	<i>11 759 936,66</i>	<i>12 030 414,12</i>	<i>12 307 112,56</i>	<i>12 590 177,88</i>
Операционные расходы	11 495 539,51	11 759 936,66	12 030 414,12	12 307 112,56	12 590 177,88
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>29 559 959</b>	<b>30 239 837</b>	<b>30 935 351</b>	<b>31 646 861</b>	<b>32 374 743</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,935	0,818	0,716	0,626	0,586
Текущая стоимость денежного потока, руб.	27 638 562	24 736 187	22 149 711	19 810 935	
Сумма текущих стоимостей	94 335 395,00				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Ставка капитализации, %	12,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	269 789 525,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	158 096 661,65				
Сумма текущих стоимостей	252 432 056,65				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>252 432 056,65</b>				

### 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)	2 711,11	2 711,11	2 711,11	2 711,11	2 711,11
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	21 163,60	21 650,36	22 148,32	22 657,73	23 178,86
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>57 376 847,60</b>	<b>58 696 507,50</b>	<b>60 046 531,84</b>	<b>61 427 598,38</b>	<b>62 840 439,13</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	5 393 423,67	5 517 471,71	5 644 373,99	5 774 194,25	5 907 001,28
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>51 983 423,93</b>	<b>53 179 035,79</b>	<b>54 402 157,85</b>	<b>55 653 404,13</b>	<b>56 933 437,85</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>14 555 358,70</i>	<i>14 890 130,02</i>	<i>15 232 604,20</i>	<i>15 582 953,16</i>	<i>15 941 362,60</i>
Операционные расходы	14 555 358,70	14 890 130,02	15 232 604,20	15 582 953,16	15 941 362,60
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>37 428 065</b>	<b>38 288 906</b>	<b>39 169 554</b>	<b>40 070 451</b>	<b>40 992 075</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,30%				



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

Отчет об оценке №500-267-07-0322

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,935	0,818	0,716	0,626	0,586
Текущая стоимость денежного потока, руб.	34 995 241	31 320 325	28 045 401	25 084 102	
Сумма текущих стоимостей	119 445 069,00				
Ставка капитализации, %	12,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	341 600 625,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	200 177 966,25				
Сумма текущих стоимостей	319 623 035,25				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>319 623 035,25</b>				



## 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 24 марта 2022 года без НДС составляет:

**734 747 042,58 руб. (Семьсот тридцать четыре миллиона семьсот сорок семь тысяч сорок два рубля 58 копеек)**

№ 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	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 172,00	319 623 035,25
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	252 432 056,65
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 433,20	162 691 950,68
		<b>Итого:</b>	<b>7 008,20</b>	<b>734 747 042,58</b>

**В том числе имущественные права по договору аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314.**



## 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	0,30	0,70
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,50	0,50
наличие достоверной информации	0,00	0,60	0,40
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,50	0,50
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,60	0,40
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,80	0,20
<b>Итоговое значение весов</b>	<b>Не применялся</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

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	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Не применялся	0,00	629 235 000,68	0,50	319 623 035,25	0,50	474 429 017,97	474 430 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Не применялся	0,00	496 959 503,85	0,50	252 432 056,65	0,50	374 695 780,25	374 700 000,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Не применялся	0,00	320 288 497,62	0,50	162 691 950,68	0,50	241 490 224,15	241 490 000,00
---	---	----------	---	---------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	----------------

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, на 24 марта 2022 года без НДС составляет округленно:**

**1 090 620 000,00 (Один миллиард девяносто миллионов шестьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек)<sup>6</sup>**

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»

  
Миронов Ал.А./  
Миронов Ан.А./



*В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая факт того, что в рамках настоящей оценки рассматриваются земельные участки и расположенные на нем объекты капитального строительства (ОКС), которые в свою очередь используются наиболее эффективным способом (НЭИ), Оценщик полагает, что данные земельные участки не могут быть объектом сделки без расположенных на них ОКС, так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКСа – помещений). Т. о., учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (Объекты оценки) и право аренды на земельные участки, на котором расположены оцениваемые ОКС, то, в рамках настоящего Отчета, справедливая стоимость права аренды на земельные участки приняты равной нулю и входит в стоимость ОКС. При этом, Оценщик полагает, что стоимость прав аренды земельных участков не включает в себя обязательства арендатора, связанные с владением и использованием земельных участков и вытекающие из Договора аренды.*

<sup>6</sup> Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-07-0322  
 Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

### 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	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	474 430 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	374 700 000,00
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	241 490 000,00



## 12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 117, октябрь 2021 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №27, 2021 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.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-07-0322
Глава 12	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 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](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://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/>).



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-07-0322  
Глава 13 ПРИЛОЖЕНИЯ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

---

## 13 ПРИЛОЖЕНИЯ



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

25.03.2022 07-00811/22@

тел. (495) 997-15-24, факс (495) 993-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

№

на № \_\_\_\_\_ от 17.02.2022

Генеральному директору  
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

mail-site@survey.ru

**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

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Авдеева Софья Михайловна  
(495) 531-08-00 (13-06)





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.01.2022 №42-01/22

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 наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 009479-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 12.04.2021

Номер 018739-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **21.01.2022**

Дата составления выписки **21.01.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова





## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.01.2022 №43-01/22

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)

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

Номер 018816-1 от 09.04.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 09.04.2024

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

Номер 020195-2 от 31.05.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 31.05.2024

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

Номер 018741-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **21.01.2022**

Дата составления выписки **21.01.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroaromo.ru>



# 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 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 009479-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 12.04.2021



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверить членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
**Е.В. Петровская**





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# 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 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:**

Проверить целостность у продавца



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
**Е.В. Петровская**





**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-023582/21 от «26» марта 2021 года**

Россия, г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1 Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр 2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «16» апреля 2021 года по «15» апреля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей</b> 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> . 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>200 000 (Двести тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере <b>40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч)</b> в срок по <b>25.04.2021 г.</b> - второй платеж – в размере <b>40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч)</b> в срок по <b>25.04.2022 г.</b> - третий платеж – в размере <b>40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч)</b> в срок по <b>25.04.2023 г.</b> - четвертый платеж – в размере <b>40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч)</b> в срок по <b>25.04.2024 г.</b> - пятый платеж – в размере <b>40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч)</b> в срок по <b>25.04.2025 г.</b> 5.2. 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.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «16» апреля 2010 года.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;



8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

## 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

## 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

## 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

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

## 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

## 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия 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.

## 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – [anton.mironov@ingos.ru](mailto:anton.mironov@ingos.ru), со стороны Страховщика – [prof-insk@ingos.ru](mailto:prof-insk@ingos.ru);

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - +7 495-509-22-72, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «Сюрвей.ру»

От Страхователя

Генеральный директор Миронов Антон Андреевич  
на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

Россия, 115035, г. Москва, ул. Петинская, д. 12, стр. 2

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ЦАО Банк ВТБ.

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

Драгальский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020



Исп. Полякова Т.В., тел. 27428





## ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028266/21**

«26» марта 2021 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Миров Александр Анатольевич Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москва, 16.12.2001 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  - первый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г.  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.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или призванным Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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.



8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	maa@survey.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 926-374-85-88	+7(499)973-92-03

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:



**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684555-4/20 от 24.08.2020



Исп. Поджакова Т.В., тел. 27428





## ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028272/21**

«26» марта 2021 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Миронов Антон Андреевич</b> Паспортные данные: 4519 027845, выдан: 06.03.2019г. ГУ МВД России по г. Москве Адрес регистрации: г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заглавленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</b> 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b>
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  - первый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2021 г.</b> - второй платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2022 г.</b> - третий платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2023 г.</b> - четвертый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2024 г.</b> - пятый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2025 г.</b>  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 и односторонним 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.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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.



8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	anton.mironov@survey.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-509-2272	+7(499)973-92-03

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_

Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018739-1 от « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Миронов Александр Андреевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 24 г.



012370 - KA1

Передан через Диадок 24.03.2022 12:31 GMT+03:00  
с8b73070-1813-4a9f-ba61-2bb97b23822f  
Страница 186 из 331



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018741-3 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Миронов Антон Андреевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 29 марта 2024 г.



003110 - КАЗ

Передан через Диадок 24.03.2022 12:31 GMT+03:00  
с8b73070-1813-4a9f-ba61-2bb97b23822f  
Страница 188 из 331



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018816-1 от « 09 » апреля 20 21 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»

от « 09 » апреля 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 09 » апреля 20 24 г.



012415-KA1

Передан через Диадок 24.03.2022 12:31 GMT+03:00  
с8b73070-1813-4a9f-ba61-2bb97b23822f  
Страница 190 из 331



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020195-2

« 31 » мая 20 21 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»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 2024 г.



007747- KAZ



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 19.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №	Р	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
22.08.2019 № 77/100/410/2019-5707		77:01:0004011:1030	
Кадастровый номер:			

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
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2008
Год завершения строительства:	2008
Кадастровая стоимость, руб.:	361227439.99
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
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Субъекты отметки:	данные отсутствуют
Печататель выписки:	Никитина Екатерина Александровна, от имени представителями по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЭНБФ недвижимости "Ариум"

Исх. №

(полное наименование должности)

Губулов Евгений Андреевич

(подпись, печать)



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

Сведения об объекте недвижимости

<p>№ 77/00/0004011/1030</p>	
1	<p>Правообладатель (правообладатели)</p>
2	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>2.1. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015</p>
3	<p>Документы-основания:</p> <p>1. сведения не представляются</p>
4	<p>И объект</p>
4.1.1.	<p>вид:                  Аренда, часть объекта, общая площадь 132 кв.м., подвал 1, пом.1, ком.1, 4, 12, 13, 1 этаж, пом.1, ком.1, часть ком. 2, 7, 9                  10.07.2018                  номер государственной регистрации:                  77:01:0004011:1030-77/011/2018-2                  срок, на который установлено ограничение прав и обременение                  объекта недвижимости:                  06.06.2018 на 5 (пять) лет</p>
4.1.1.1.	<p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                  Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947</p>
5	<p>основание государственной регистрации:                  Договор аренды нежилых помещений от 10.07.2018 №ДА-4;                  от 18.10.2018, Дополнительное соглашение № 2 от 12.04.2019 к договору аренды от 10.07.2018, дата заключения 22.04.2019 №77-77/011-77/003/253/2019-761/1</p>
6	<p>вид:                  Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад. помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 433 2 кв.м.                  04.03.2019</p>
7	<p>дата государственной регистрации:                  01.08.2024</p>
8	<p>номер государственной регистрации:                  77:01:0004011:1030-77_11/2019-5</p>
9	<p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                  01.08.2024</p>
10	<p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                  Общество с ограниченной ответственностью компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 027739292283</p>
11	<p>основание государственной регистрации:                  Договор 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 надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека 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 "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" от 26.01.2012 №5, от 17.10.2012 №6, от 09.09.2013 №7; Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018; Заключения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1; Заключения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-1 и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом</p>



основание государственной регистрации:

недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384-

3.	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 08.11.2011 №4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" от 07.09.2017 №10
5.	данные отсутствуют
6.	данные отсутствуют

Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.

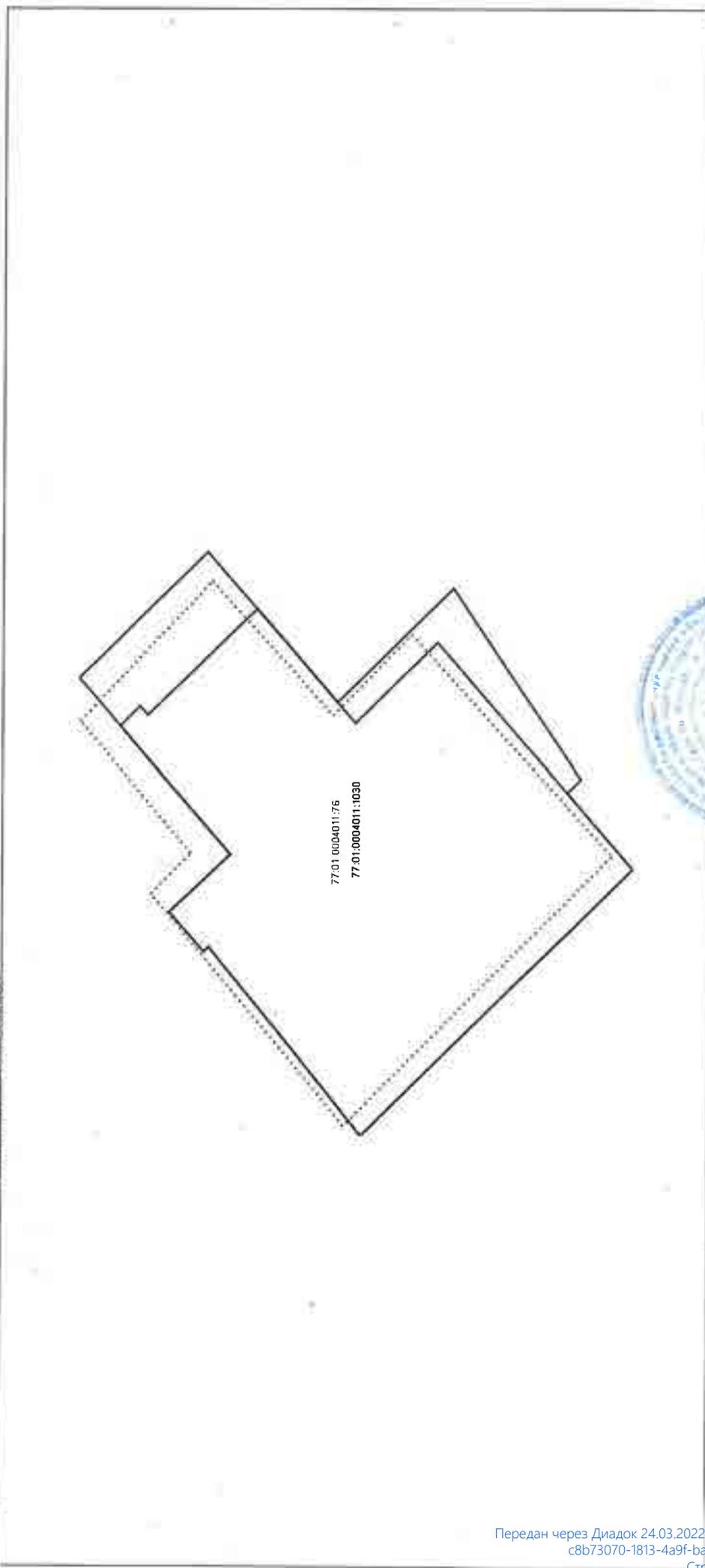
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.

Исполнитель: Лобузов Евгений Андреевич



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

Здание		
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:
22.08.2019 №	77/00/410/2019-5707	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1030	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):		



Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
Данные отсутствуют			
Подпись:		Лобузов Евгений Андреевич	
		<small>(подпись, фамилия)</small>	



Прошито и пронумеровано 4 лис  
Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Моск



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 14.11.2019 г. поступившего на рассмотрение 14.11.2019 г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
18.11.2019	№ 77/00/410/2019-8493			77:01:0004011:1036
Кадастровый номер:				

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:	3172.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999
Год завершения строительства:	1999
Кадастровая стоимость, руб.:	750610407.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:39
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в этажах или сооружениях:	77:01:0004011:1127, 77:01:0004011:1128, 77:01:0004011:1129, 77:01:0004011:1130, 77:01:0004011:1131, 77:01:0004011:1132, 77:01:0004011:1133, 77:01:0004011:1134, 77:01:0004011:1135, 77:01:0004011:1136, 77:01:0004011:1137, 77:01:0004011:1138, 77:01:0004011:1139, 77:01:0004011:1140, 77:01:0004011:1141
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Дополнительные отметки:	данные отсутствуют
Исходитель выписки:	Кондратьева Людмила Петровна, от имени представителя по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗИФ недвижимости "Азимут"



Кондратьева Анна Вячеславовна

ДИРЕКТОР



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

Лист № 1	Листов 2	Листов выписки:
18.11.2019 № 77:01:004011/2019-04/3	77:01:004011/036	
1	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009
3	Документы-основания:	3.1 сведения не представляются
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 3172, 0 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ 14.08.2019 77:01:0004011:1036-77/011/2019-2 ; 06.08.2009 по 01.08.2024
5	Вид государственного ограничения прав и обременения:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
6	Срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2;
7	Сведения о государственной регистрации:	Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Азимут" от 07.09.2017 №10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 08.11.2011 №4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384-3;
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1

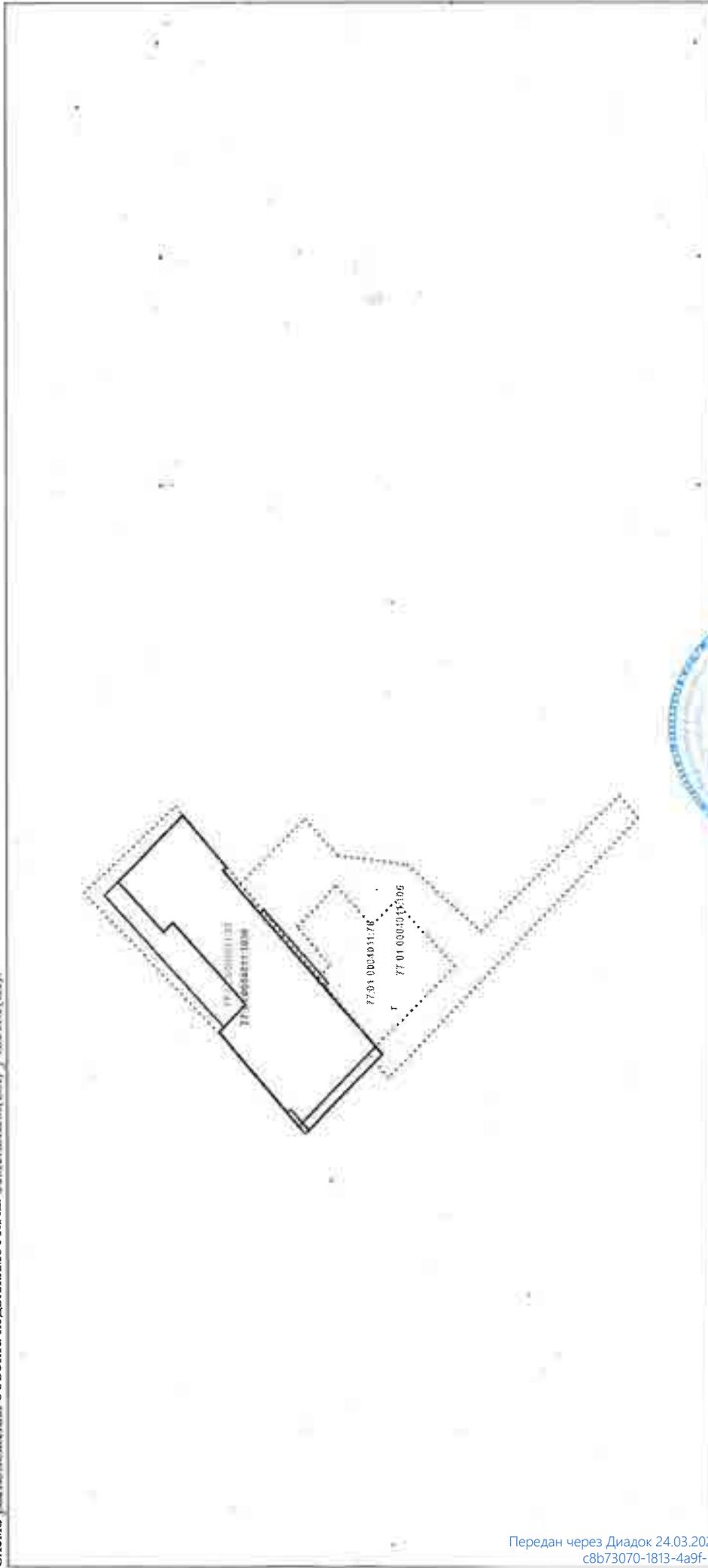


<p>Удостоверения и муниципальное учреждение          в связи с осуществлением государственной регистрации прав без          использования в силу закона согласия застройщика</p>	<p>ИНЖЕНЕР</p>
<p>Дневные отсутствующую          Дневные отсутствующую</p>	<p>(полное наименование должности)</p>
<p>М.П. (подпись)</p>	<p>Кондратьева Анна Вячеславовна</p>
<p>М.П. (подпись)</p>	<p>Иркутск, Иркутск</p>



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

Здание	Имя объекта недвижимости	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист № Раздела 4	Всего листов раздела 4:		
18.11.2019 № 77/100/410/2019-8493		77:01:0004011:1036	
Кластерный номер	Схема местоположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):		



Лист № 1	данные отсутствуют
М.П. (подпись)	Кондратьева Алла Вячеславовна (подпись, фамилия)



Прошито и пронумеровано 4 листа

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 14.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Звание		Всего листов выписки:	
Лист №	Раздела 1	Всего листов выписки:	
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492		77:01:0004011:6242	
Кадастровый номер			

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:	2403.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	490950465.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:70
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Виды записей об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости: кадастровые, рыночные
Объемы отметки:	Сформирован на основании подкласса I ЕГРП
Участитель выписки:	Кондратьева Людмила Петровна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Клиппс" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

  
 Кондратьева Анна Вячеславовна  
 (подпись, печать)





осуществление государственной регистрации:

недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5;  
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6;  
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости  
"Азимут" от 07.09.2017 №10;  
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ГРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 08.11.2011 №4;  
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7;  
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8;  
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ГРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384-  
3;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО  
"ГРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1

5 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для  
государственных и муниципальных нужд:

6 Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без  
необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

данные отсутствуют

данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР

(полное наименование, должность)

М.П. (подпись)

Кондратьева Анна Вячеславовна

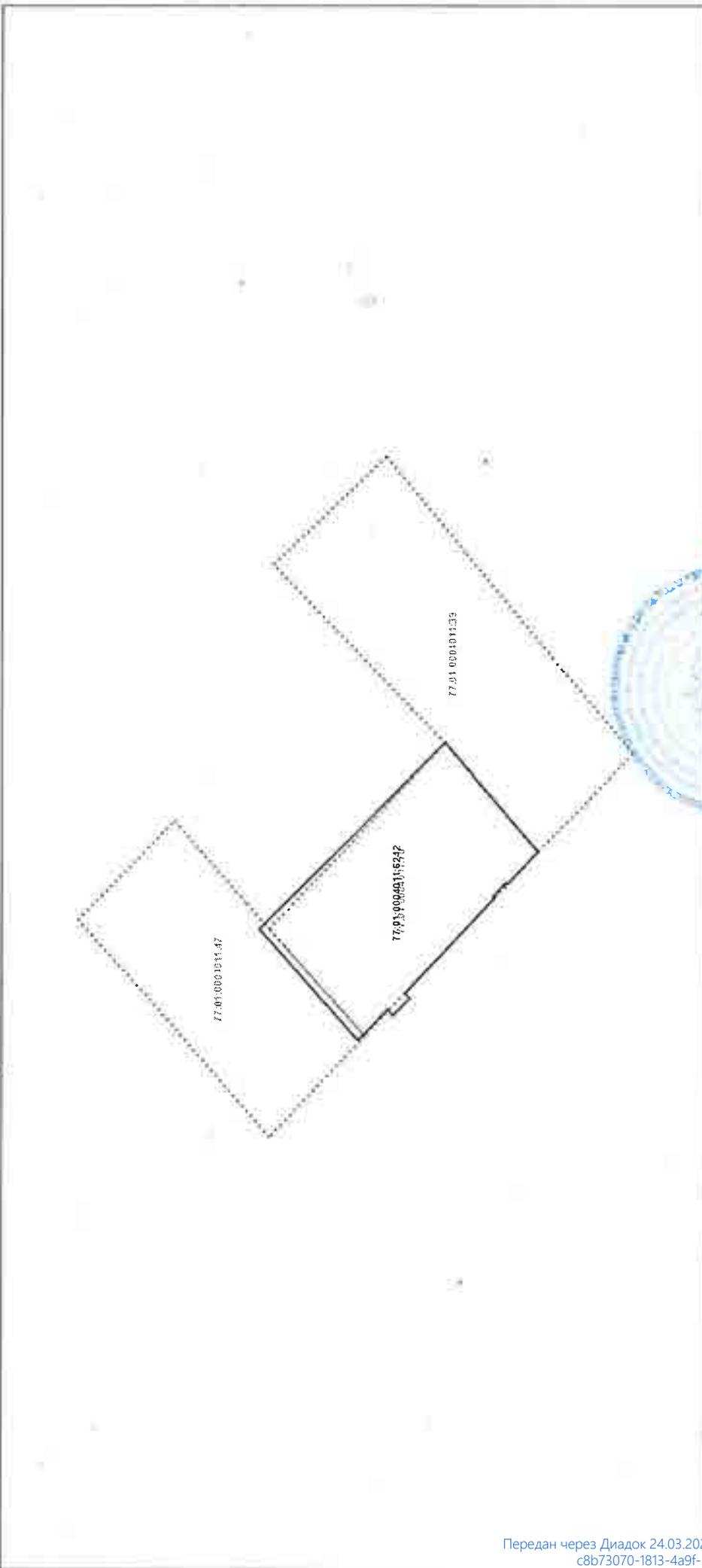
(подпись, фамилия)



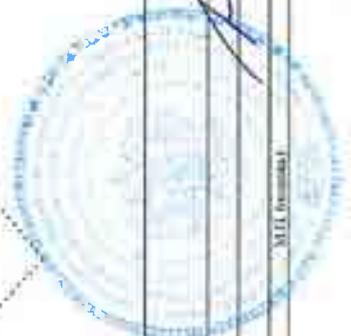
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	№ объекта недвижимости	Всего разделов	Всего листов выписки
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492		77:01:0004011:6242	
Кадастровый номер			

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



Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492		77:01:0004011:6242	
Кадастровый номер			
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492		77:01:0004011:6242	
Кадастровый номер			
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492		77:01:0004011:6242	
Кадастровый номер			
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			



Кондратьева Анна Вячеславовна  
(подпись, Фамилия)

М.П. (подпись)



Прошито и пронумеровано 4 листа

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



Московский комитет по регистрации прав  
 Регистрационный номер: М 01/00  
 Принимается в государственную регистрацию  
 25 ИЮН 2001 года  
 № 2001-39854  
 Подписано: Антонов В.В. Королев А.Б.  
 № 6

Исправленному  
 Королев А.Б.  
 "Верить"



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

ДОГОВОР

АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОГО 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 300 (восемьсот) кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, во вл. 8/9, стр. 1 по ул. 2-я Тверская-Ямская, 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 проектируемых 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 рублевом 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 Москомземе.

## 3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе, 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 ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

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, ТЭО) для рассмотрения на комиссии по земельным отношениям и градостроительству в г. Москве по ЦАО условий довыкупа стоимости права аренды Участка.

4.2. При неоплате права на заключение договора аренды земли в указанные сроки, применять штрафные санкции за каждый день просрочки сверх установленного срока оплаты, неустойки (пени) 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 комитета специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности 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 ТЭО строительства административного здания и утвердить в установленном порядке.

4.5. В течение 10 дней с момента утверждения ТЭО строительства представить в Москомзем план использования земель для внесения 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, имущественные 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 УГКОИП г. Москвы.

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

## 5. 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 (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

-- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного Участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (долю в праве аренды);

-- сдать арендуемый Участок в субаренду;

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

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

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном 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.

Преимущественное 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. Надлежащим 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, 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.

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

5.10. 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) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному праву).



7.2. В случае невнесения 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 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 четвертом разделе "ОСОБЫЕ 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 решением конкурсной комиссии или комиссии по земельным отношениям и градостроительству срок денежных средств за право пользования Участком по результатам конкурса или выкупа права аренды Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 1,0 процента от общей суммы платы за каждый день просрочки.

При невыполнении Арендатором требований п.7.6. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке без возмещения задатка.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. 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 иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. 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:

№ 1 - Расчет арендных платежей

№ 2 - План границ земельного участка



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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Идентификационный номер документа: 511
Срок действия государственной регистрации: бессрочно
Дата регистрации: 03.12.2009
Идентификационный номер документа: 77-77-12/029/2009-445
Подпись: [подпись]
М.П. [подпись]

**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 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 (свидетельство № 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 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 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 «ТРИФИКО Проперти Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИФИКО 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 Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705  Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 401018107000130000186  в ОАО, Банк ВТБ "Москва"  корреспондентский счет № 401018107000000000187
БИК 044583001	БИК 044583187
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 ТУ ЦАО

  
\_\_\_\_\_  
А.В.Матищевский  
20\_\_ г.

От Нового Арендатора:  
Генеральный директор



\_\_\_\_\_  
А.А.Приходько  
20\_\_ г.

Исполнитель:  
Датыкина Е.К.



**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-012865-002**

Новый Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» ДУ. 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

**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. 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



20 \_\_\_\_ г.

Исполнитель: Литвинова



*[Handwritten signature]*



**ТУ ЦАФ**  
Пронумеровано, сброшено юридически  
и скреплено печатью *В.И. Липов*  
*26 июля 2010*  
Исполнитель *Ванюшова*



*0.12*

№ 1/558 от  
26.12.12 г.

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



**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. Стормынка, д.18, стр.27
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107076, г. Москва, ул. Стормынка, д.18, стр.27
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7718218817/771801001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000001, в Отделении 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

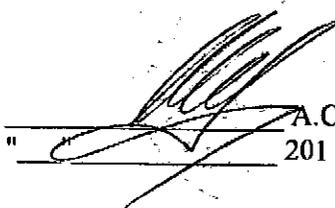
7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

От Нового Арендатора:

Начальник УРЗ ЦАО

Генеральный директор

  
А.С.Игнатов  
201 г.

  
" 

Исполнитель:  
Латыпова Е.К.



**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	<b>Антонов В.В.</b>
Подпись	№ 6

№	М	-	0	1	-	0	1	8	2	4	1
(Номер договора)											
	2	6		0	4		2	0	0	1	
(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.



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 информации



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.



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 № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018106000000000119
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:

Председатель Московского  
земельного комитета

В.Н. Дамурчиев

200 \_\_\_\_ г.

М.П.

Исполнитель  
Рогатина Т.В.

2000 г.

От Арендатора:

Генеральный Директор

А. И. Емельянов

200 \_\_\_\_ 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<br>(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<br>(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.





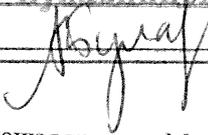
ТОРГ ЦАО

Подпись: \_\_\_\_\_

*И.И. Андреев*



Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-01-018241/  
от « 20 » 09 200 / г.

Московский комитет по регистрации прав Регистрационный округ № 01/05	
Произведена государственная регистрация	
«    »	07 ДЕК 2001 года
№ регистрации 77-01/	05-265/2001-5322
Регистратор	Будавинцев А.Т.
Подпись	
	№ 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 № 4070281020000020204 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

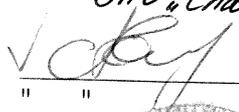
От Арендодателя:

От Арендатора:

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО Моском-  
зема (по доверенности от 17.01.2001г. № 33-И-1424/1)

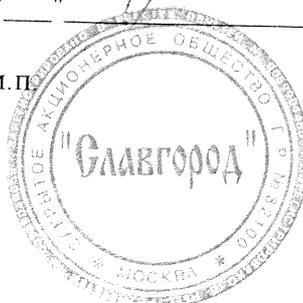
Генеральный директор  
ЗАО "Славгород"

  
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.

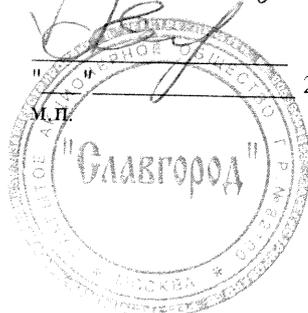
##### От Арендатора:

Генеральный директор  
ЗАО "Славгород"

\_\_\_\_\_ А.И. Емельянов

М.П.

\_\_\_\_\_ 2001 г.



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение 2 к договору

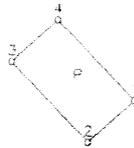
N М-01-018241

Кадастровый N 77010401070

ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАО "Славгород"

По адресу: ул.2-я Тверская-Ямская вл.10



Масштаб 1:2000

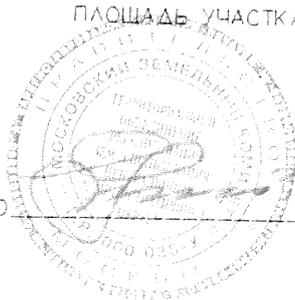
МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P

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./

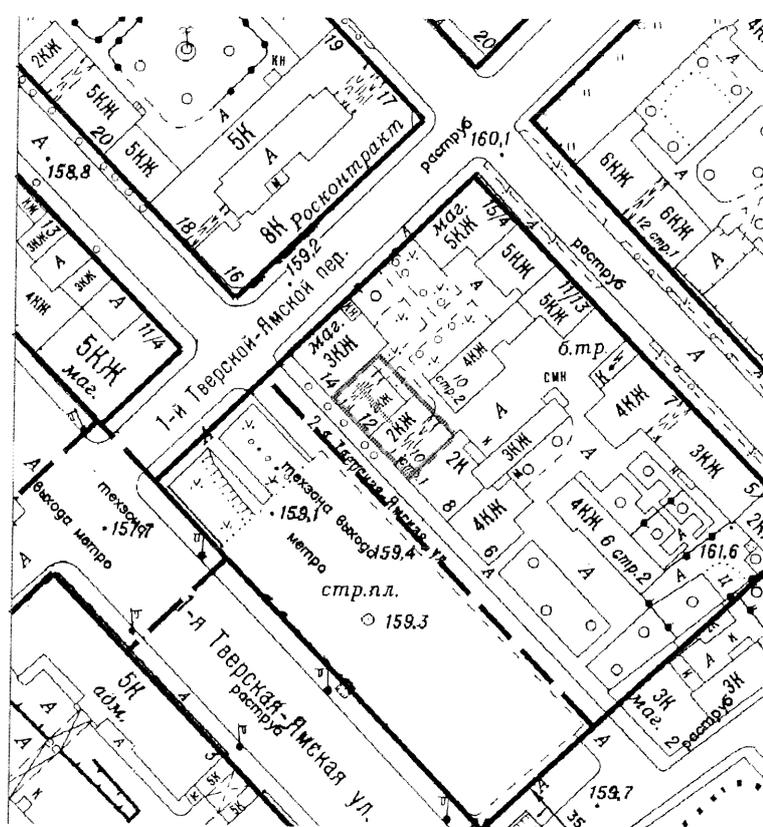


Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-018241

### ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10  
Кадастровый № 770104011070



Масштаб

1:2000



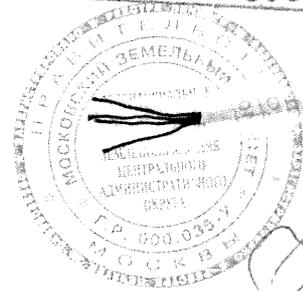
Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО

Е. Г. Кравчинский

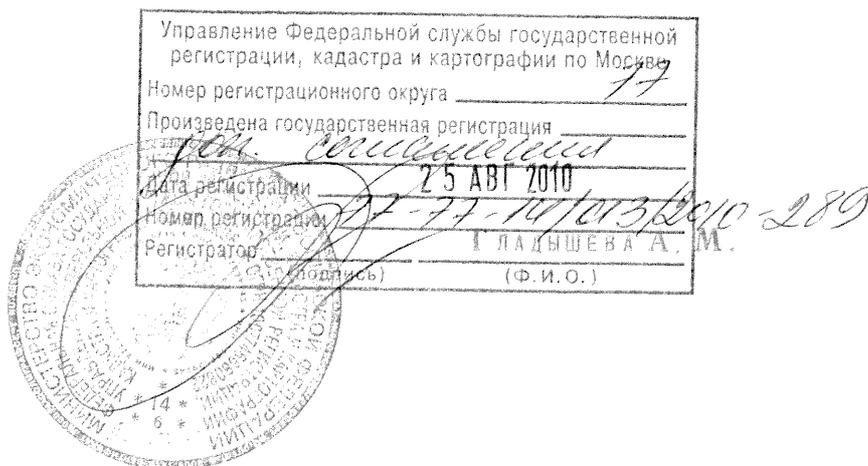
М.П.



**ТОРЗ ЦАО**  
Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью \_\_\_\_\_ листов  
«*20*» \_\_\_\_\_ *09/06/2022* 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.



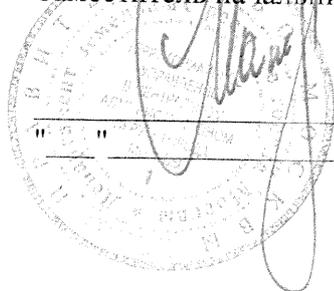
6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

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



Приходько

Согласовано специализированным  
специализированным

Исполнитель:  
Латыпова Е.К.

*[Handwritten signature]*



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 ЦБ РФ.



#### 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.Приходько

М.П.

" " г.

*Согласовано специалистом по работе с арендаторами  
генеральным директором*

Исполнитель:  
Латыпова





ПРОНУМЕРОВАНО  
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
4 ЛИСТ(ОВ)



Пронумеровано и скреплено печатью 04 листов  
«09» июня 2010 г.  
Исполнитель *Лашинова*



вх от 31.10.2019

Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-01-018241  
от «25» 10 2019 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
от 26.04.2001 № М-01-018241**

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности, бланк серии 77 АГ № 0217041, удостоверенной Лабунской Жанной Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Барабановой Ларисы Валентиновны 26 декабря 2018 года, о чем внесена запись в реестр за № 77/44-н/77-2018-14-347, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя генерального директора, директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании устава и доверенности от 20.12.2018 № 180/18, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением Арендатора от 10.09.2019 вх. № 33-5-102794/19, на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» с внесенными изменениями и дополнениями, зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 27.06.2019 за № 1507-94111384-11 и вступивших в силу 05.07.2019, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.09.2019 № 77/100/165/2019-46343 (запись государственной регистрации от 14.08.2019 № 77:01:0004011:6242-77/011/2019-4) в преамбуле договора аренды от 26.04.2001 № М-01-018241 и далее по тексту Арендатора именовать:

**«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут».**

Все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев - **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут»** осуществляет **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал».**

2. Изложить пункт 1.2. раздела 1 «Предмет договора и целевое использование земельного участка» договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 в следующей редакции:

«1.2. Разрешенное использование и цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

3. Изложить пункт 3.5 раздела 3 «Арендная плата» договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 в следующей редакции:



«3.5. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка либо его части (в случае передачи в субаренду части земельного участка) на срок действия договора субаренды (в случае, если договором аренды ставка арендной платы установлена в размере, не превышающем 2% от кадастровой стоимости земельного участка)».

4. Изложить пункты 4.1, 4.2, 4.3 раздела 4 «Особые условия договора» договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 в следующей редакции:

«4.1. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.

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

4.3. В случае несоблюдения порядка внесения арендной платы, установленного условиями Договора, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке».

5. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 пунктами 4.5, 4.6 следующего содержания:

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

4.6. Арендатору принять к сведению, что на земельном участке ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия».

6. Изложить подпункт 2 пункта 6.1 раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 в следующей редакции:

использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) разрешенным использованием.

7. Дополнить подраздел «Арендодатель имеет право» раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 пунктом 6.5 следующего содержания:

«6.5. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка».

8. Нумерацию пунктов «6.5, 6.6, 6.7» подраздела «Арендодатель обязан» раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 читать - «6.6, 6.7, 6.8».

9. Изложить пункт 7.2 раздела 7 «Санкции» договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 в следующей редакции:

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



10. В пункте 7.3 раздела 7 «Санкции» договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 слова «не по целевому назначению» заменить словами «с нарушением цели предоставления и/или вида разрешенного использования», а после слов «в размере» читать: «1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка».

11. В пункте 7.4 раздела 7 «Санкции» договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 после слов «в размере» читать: «1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка».

12. Приложение к договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № 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 26.04.2001 № М-01-018241.

13. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241.

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

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

16. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН/КПП 7705031674/770301001 ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7728142469/770301001
Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40701810301850000324
ГУ Банка России по ЦФО	в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Расчетный счет № 40201810445250000179	корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044525000	БИК 044525593
Телефон	Телефон

17. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника  
Управления оформления вторичных  
имущественно-земельных отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

М.П.

С.Б. Смирнова

Исполнитель: Антипова Е.К.

От Арендатора:

Заместитель генерального директора,  
директор Центра по работе с институциональ-  
ными и корпоративными клиентами  
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капи-  
тал»

М.П.

Н.Н. Антипов

подписано  
24.10.2019г.



## АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-018241-

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут»

Адрес участка: г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, вл. 10

Кадастровый номер: 77:01:0004011:70

### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка	кв. м	483
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	63 885 893.19
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
<b>1.4. Годовая арендная плата** с 05.07.2019</b>	<b>руб.</b>	<b>958 288.40</b>

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

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770301001

Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810045250010041 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 382 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС

№ М-01-018241-\_\_\_\_\_. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!

\*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются арендатором самостоятельно

### 4. ПРИМЕЧАНИЕ:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и сведений о земельном участке, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

### 5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления  
оформления вторичных имущественно-  
земельных отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

  
С.Б. Смирнова  
Исполнитель: Латышова Е.К.

м.п.

От Арендатора:

Заместитель генерального директора,  
директор Центра по работе с  
институциональными и корпоративными  
клиентами ООО «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал»

  
А.Н. Антипов  
подписано  
24.10.2019г.

м.п.



вх от 31.10.2019

Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-01-012865  
от « 31 » 10 20 19 г.

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

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности, бланк серии 77 АГ № 0217041, удостоверенной Лабунской Жанной Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Барабановой Ларисы Валентиновны 26 декабря 2018 года, о чем внесена запись в реестр за № 77/44-н/77-2018-14-347, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя генерального директора, директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании устава и доверенности от 20.12.2018 № 180/18, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением Арендатора от 10.09.2019 вх. № 33-5-102805/19, на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» с внесенными изменениями и дополнениями, зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 27.06.2019 за № 1507-94111384-11 и вступивших в силу 05.07.2019, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.09.2019 № 77/100/166/2019-5863 (запись государственной регистрации от 14.08.2019 № 77:01:0004011:1036-77/011/2019-2) в преамбуле договора аренды от 30.10.1998 № М-01-012865 и далее по тексту Арендатора именовать:

**«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут».**

Все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев - **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут»** осуществляет **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал».**

2. Изложить пункт 1.2. раздела 1 «Предмет договора и целевое использование земли» договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 в следующей редакции:

«1.2. Разрешенное использование и цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.



3. Изложить раздел 3 «Размер и расчет арендной платы» договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 в следующей редакции:

«3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала.

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

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

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

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

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

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

3.6. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка либо его части (в случае передачи в субаренду части земельного участка) на срок действия договора субаренды (в случае, если договором аренды ставка арендной платы установлена в размере, не превышающем 2% от кадастровой стоимости земельного участка)».

4. Изложить раздел 4 «Особые условия договора» договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 в следующей редакции:

«4.1. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.

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

4.3. Арендатору обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных



ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.4. В случае несоблюдения порядка внесения арендной платы, установленного условиями Договора, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.5. Арендатору принять к сведению, что на земельном участке ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

4.6. Арендатору не осуществлять на земельном участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

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

5. Пункт 5.9. подраздела «Арендатор обязан» раздела 2 «Права и обязанности Арендатора» договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 считать утратившим силу.

6. Во втором подпункте пункта 6.1. подраздела «Арендодатель имеет право» раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 слова «не по целевому назначению» заменить словами «с нарушением цели предоставления и/или вида разрешенного использования».

7. Дополнить подраздел «Арендодатель имеет право» раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 пунктом 6.5 следующего содержания:

«6.5. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

8. Нумерацию пунктов «6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9» подраздела «Арендодатель обязан» раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 читать - «6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10».

9. Изложить пункт 7.2 раздела 7 «Санкции» договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 в следующей редакции:

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

10. В пункте 7.3 раздела 7 «Санкции» договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 слова «не по целевому назначению» заменить словами «с нарушением цели предоставления и/или вида разрешенного использования», а после слов «в размере» читать: «1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка».

11. В пункте 7.4 раздела 7 «Санкции» договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 после слов «в размере» читать: «1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка».



12. Приложение к договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 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 30.10.1998 № М-01-012865.

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

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

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

16. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН/КПП 7705031674/770301001 ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7728142469/770301001
Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40701810301850000324
ГУ Банка России по ЦФО	в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Расчетный счет № 40201810445250000179	корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044525000	БИК 044525593
Телефон	Телефон

17. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника  
Управления оформления вторичных  
имущественно-земельных отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

М.п.  С.В. Смирнова

От Арендатора:

Заместитель генерального директора,  
директор Центра по работе с институцио-  
нальными и корпоративными клиентами  
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капи-  
тал»

М.п.  Н.Н. Антипов  
подписано  
24.10.2019г.

Исполнитель: Латыпова Е.К.



## АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-012865-\_\_\_\_\_

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут»

Адрес участка: г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, вл. 8

Кадастровый номер: 77:01:0004011:39

### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка	кв. м	742
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	97 587 513.52
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
<b>1.4. Годовая арендная плата** с 05.07.2019</b>	<b>руб.</b>	<b>1 463 812.70</b>

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

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770301001

Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810045250010041 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 382 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС

№ М-01-012865-\_\_\_\_\_. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!

\*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются арендатором самостоятельно.

### 4. ПРИМЕЧАНИЕ:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и сведений о земельном участке, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

### 5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

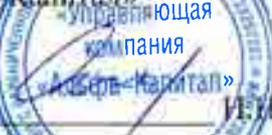
Заместитель начальника Управления  
оформления вторичных имущественно-  
земельных отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

  
С.Б. Смирнова  
м.п.

Исполнитель: Латыпова Е.К.

От Арендатора:

Заместитель генерального директора,  
директор Центра по работе с  
институциональными и корпоративными  
клиентами ООО «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал»

  
И.М. Антипов  
м.п. *подпись*  
24.10.2019г.



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

№ М - 01 - 057293

(Номер договора)

17 09 2021

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004011:10314

(Кадастровый №)

01/01/13763

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Муховиковой Оксаны Николаевны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1189, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ**  
**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 298 (двести девяносто восемь) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0004011:10314, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, Российская Федерация, внутригородская территория муниципальный округ Тверской, земельный участок 6/2, предоставляемый в пользование для целей эксплуатации здания под административные цели в соответствии с установленным



разрешенным использованием Участка.

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

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

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости полученной в электронном виде (Приложение 1). Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено здание общей площадью 1 433,2 кв.м по адресу: г. Москва, Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-Я, д. 6, строен. 2, принадлежащее Арендатору на праве доверительного управления (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 июня 2021 г. № КУВИ-002/2021-76344764, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 14 августа 2019 г. № 77:01:0004011:1030-77/011/2019-5).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 16 июня 2070 г.

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору в Департаменте городского имущества города Москвы и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении



настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

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

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

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

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

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

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

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

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.



## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендодатель в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представит в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

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

4.4. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникации и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующим и других специализированных организации, строительной и специальной техники, а также земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникации и сооружений.

4.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам 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.

4.8. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».



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

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

5.1.3. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

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

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

## 5.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

5.2.5. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей и праве на эти объекты в течение десяти дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с



заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.2.7. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.8. 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.

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

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **6.1. Арендодатель имеет право:**

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования, либо несоблюдения цели предоставления земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.



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

#### 6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

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

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

### 7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

### 8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор



уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

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

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемого земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

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

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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



## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложения к Договору:

1 - Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

2 - Расчет арендной платы.



## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7728142469/770301001 ОКПО 45022341
Юридический адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40701810301850000324
в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва	в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300	Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 004525988	БИК 044525593
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон (495) 797-31-52 Факс (495) 797-31-51

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

### От Арендатора:

Генеральный директор ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

  
 О.Н. Муховикова  
 «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.  
 М.П.



  
 И.В. Кривошеева  
 «02» \_\_\_\_\_ 2021 г.  
 М.П.



Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической информации»  
 «Федеральная кадастровая палата»  
 «Федеральное агентство геодезической и картографической информации»

Выявлены из Единого государственного реестра недвижимости объекты недвижимости:

Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

На основании запроса от 21.06.2021, поступившего на рассмотрение 22.06.2021, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок из области недвижимости		Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 4		Всего листов раздела 7	
22 июня 2021г. № КУВН-02/2021-76366183							
Кадастровый номер:	77-01-0004011:10314						
Номер кадастрового квартала:	77-01-0004011						
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2021						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	инвент. отсутствует						
Адрес:	125047, Москва, ул 4-я Тверская-Ямская, Российская Федерация, интродуцированная территория муниципального округа Тверской, земельный участок №2						
Площадь:	298 кв. м						
Кадастровая стоимость, руб.:	37191077,88						
Кадастровый номер зарегистрированных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77-01-0004011:10310; 77-01-0004011:5193						
Кадастровый номер объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости:	77-01-0004011:76						
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	инвент. отсутствует						
Кадастровая земля:	Земля населенных пунктов						
Вид разрешенного использования:	Земельный участок для подпорно-укрепительных работ						
Сведения о кадастровом номере:	образованном земельном участке путем перенесения земельного участка с кадастровым номером 77-01-0004011:76 и земель, находящихся в государственной собственности						
Сведения о залогах, ипотеках и обременениях объектов недвижимости в пределах земельного участка:	данные отсутствуют						

полное наименование земельности	площадь	категория, форма
	кв. м	



Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов раздела: 7
22 июня 2021г. № КУВР-4/02-2021-76366183			
Кадстровый номер: 77:01:0004011:0314			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия (архитектурный ансамбль):	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", административные: Зона охраняемого культурного памятника № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решение: 1, дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2, дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", административные: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решение: 1, дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2, дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, историей зоны:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 544 от 23.11.2018, Указом Президента Российской Федерации от 11.11.2018, номер решения: 845, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, остальных видов лесных участков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения геодезических изысканий на участке:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
полное наименование должности:		подпись, фамилия	
		М.П.	





Земельный участок:			
внп объекта кадастровый			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июля 2021 г. № КУВН-002/2021-76366183			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:0014			
Подлежит ли выписке: Литовская Генеральная Администрация, действующая от имени администрации - Департамента городского имущества города Москвы на основании: постановления:			

всего выписанных документов	всего листов	всего разделов
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание расположенных земельного участка

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 4	Всего листов листов 7
22 апреля 2021г. № КУ78/1-002/2021-76366183			
Кадастровый номер: 77-01/004-011/0314			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300			
подле расположенные объекты		Персональные сведения:	
		подпись: М.П.	
		инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2024г. № КУВН-002/2021-76366183			
Кадастрический номер: 17:01:0004011:10114			

№ п/п	Идентификационный номер участка	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Ссылки на акты государственной регистрации земельных участков
				Описание застройки на местности	Кадастровый номер смежных участков	
1	3	4	3	6	7	8
1	1.1.1	135°31.0'	2,35	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
2	1.1.2	134°53.0'	8,05	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
3	1.1.3	135°0.0'	1,09	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
4	1.1.4	228°38.2'	7,58	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
5	1.1.5	135°48.6'	4,0	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
6	1.1.6	135°56.3'	0,86	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
7	1.1.7	228°28.0'	13,21	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
8	1.1.8	117°11.6'	16,26	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
9	1.1.9	47°29.4'	0,49	данные отсутствуют	77:01:0004011:106	данные отсутствуют
10	1.1.10	48°19.0'	12,59	данные отсутствуют	77:01:0004011:38	данные отсутствуют
11	1.1.11	48°16.8'	7,17	данные отсутствуют	77:01:0004011:38	данные отсутствуют

список земельных участков	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Видища по Бюджету государственного бюджета независимости од области независимости  
 (Бюджетное мероприятие в бюджетного уровня)

Лист № 1 раздела 3.2		Бюджетный раздел 3.2.1		Всего разделов 4		Всего листов выделов 7	
Земельный участок ИИЗ объектов недвижимости							
22 июня 2021г. № КУВН-002/2021-76356183		77501-000-001-10114					
Кодированный номер							

Номер строки	Координаты, м			Описание записывания за местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат маркшейдерских точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	11606.11	6130.7		4	5
2	11606.43	6132.35		Закрепление отсутствует	0.1
3	11598.74	6138.06		Закрепление отсутствует	0.1
4	11597.97	6138.83		Закрепление отсутствует	0.1
5	11592.86	6133.14		Закрепление отсутствует	0.1
6	11590.09	6135.93		Закрепление отсутствует	0.1
7	11589.47	6136.53		Закрепление отсутствует	0.1
8	11580.71	6126.64		Закрепление отсутствует	0.1
9	11592.64	6115.59		Закрепление отсутствует	0.1
10	11592.97	6115.95		Закрепление отсутствует	0.1
11	11601.34	6125.15		Закрепление отсутствует	0.1
1	11606.11	6130.7		Закрепление отсутствует	0.1

Сведения о кадастровых точках граница земельного участка  
 Системный координат ГМС-КМБС

ИМЕННОЕ ИЛЛЮСТРАТИВНОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО	ПОДПИСЬ М.П.	ИНШТАНЦА, ФИЗИЧНО
---------------------------------------	-----------------	-------------------



**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01- 057893**

**Арендатор:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут»

**Адрес Участка:** г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, Российская Федерация, внутригородская территория муниципального округ Тверской, земельный участок 6/2

**Кадастровый номер:** 77:01:0004011:10314

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	298
1.2. Кадастровая стоимость Участка* с 28.05.2021	руб.	37 191 907,88
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	557 878,62

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

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

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001 УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000) Счет банка получателя: № 40102810545370000003 Счет получателя: № 03100643000000017300 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08 КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 382 000 Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС № М-01- <u>057893</u> *НДС не облагается.
--

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.



#### 4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

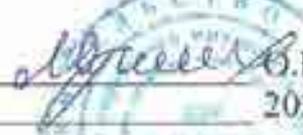
#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

##### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных  
и земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

##### От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Азимут»

  
\_\_\_\_\_  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.  
М.П.



  
\_\_\_\_\_  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.  
М.П.





*Артман*

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН  
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЮСТИЦИЯ МИНИСТРЛІГІ  
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЮСТИЦИЯ МИНИСТРЛІГІ  
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЮСТИЦИЯ МИНИСТРЛІГІ

Директордың оқу-ағарту және ғылыми жұмыстар бөлімі  
Қазақстан Республикасының Юстиция Министрлігі  
Қазақстан Республикасының Юстиция Министрлігі

Қазақстан Республикасының Юстиция Министрлігі  
Қазақстан Республикасының Юстиция Министрлігі



**Здание (В+), 3 188 м<sup>2</sup>**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9

Новослободская · 9 мин. пешком    Маяковская · 10 мин. пешком

Менделеевская · 14 мин. пешком



**3 188 м<sup>2</sup>**    **6 этажей**    **В+**  
 Площадь    Этажность    Класс

**ВНИМАНИЕ!** Продается отдельно стоящее административное здание площадью 3180 м<sup>2</sup>. 8 минут пешком от метро Новослободская. Здание класса В+, расположено в Центральном Административном Округе Москвы. Объект был введен в эксплуатацию 2003 году. 5 этажей, мансарда и 2 подземных паркинга. Бывшее банковского помещения, сертифицированные кассовые узлы и специальное оборудованные помещение депозитария. Зона для обслуживания VIP-клиентов. Продажа ООО.

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	1 000 000 000 Р
Ставка	313 677 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 166 666 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Онлайн-показ

**1 000 000 000 Р**

Включены НДС

**+7 985 977-96-58**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Red Star**

Документы проверены

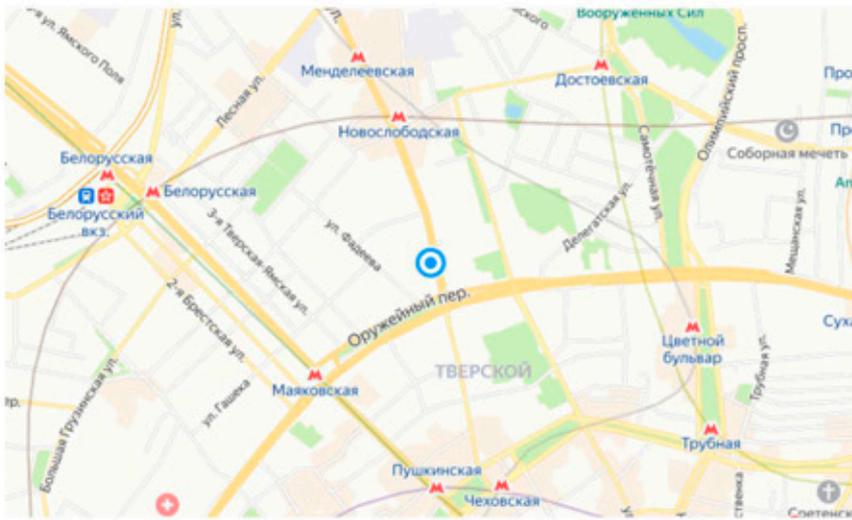
Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	3 188 м²

Статус участка В собственности

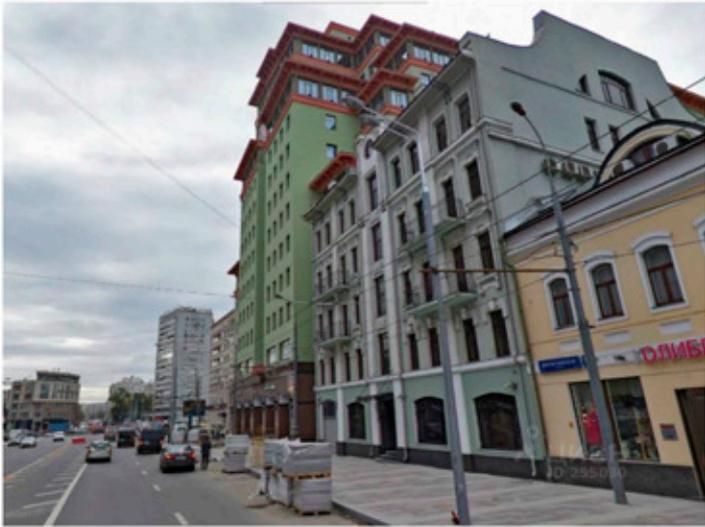
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9

Новослободская 9 мин. пешком Маяковская 10 мин. пешком

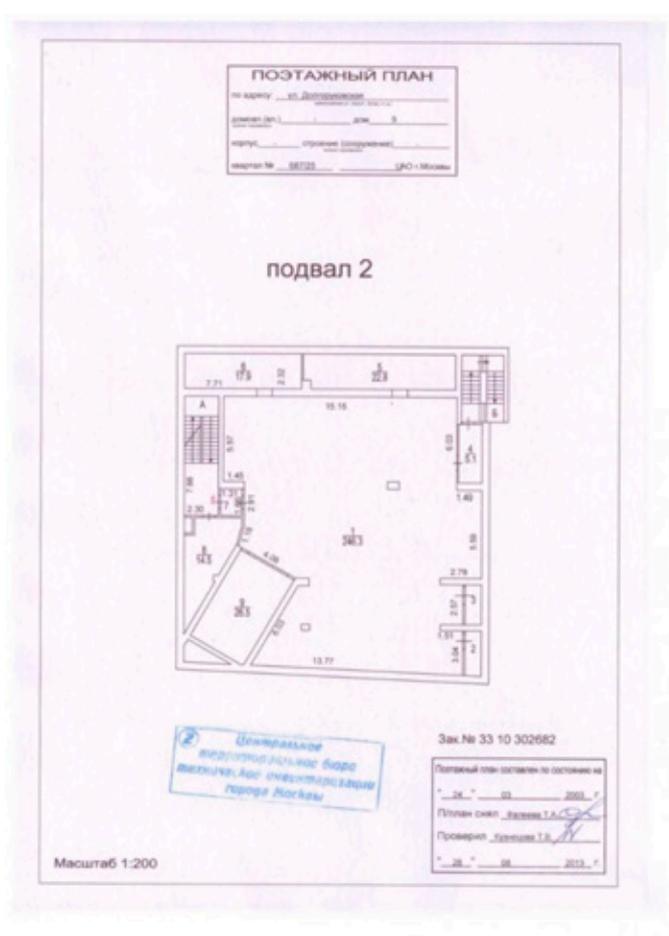
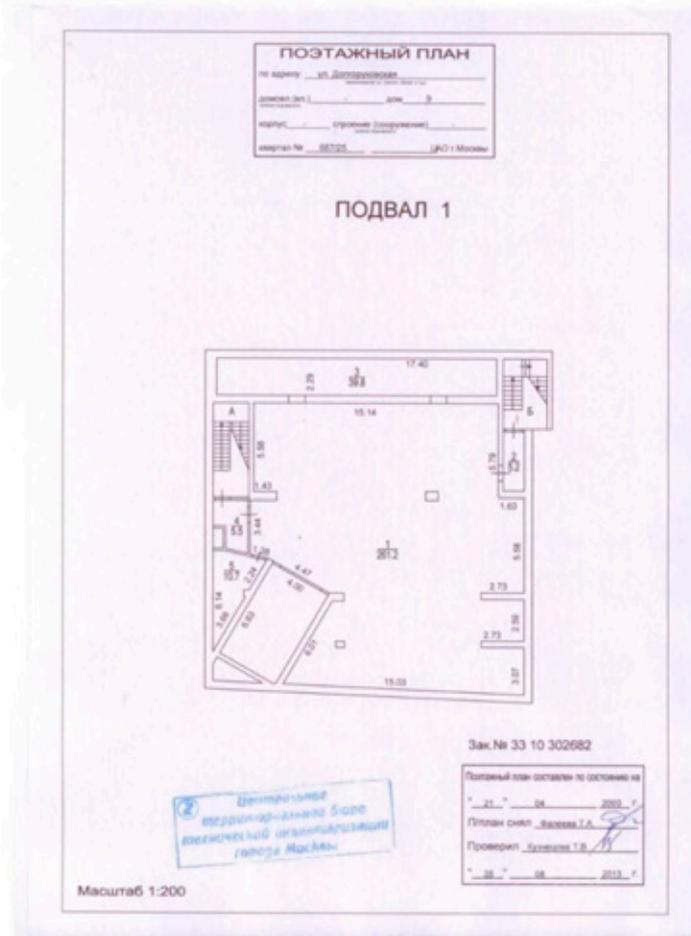
Менделеевская 14 мин. пешком

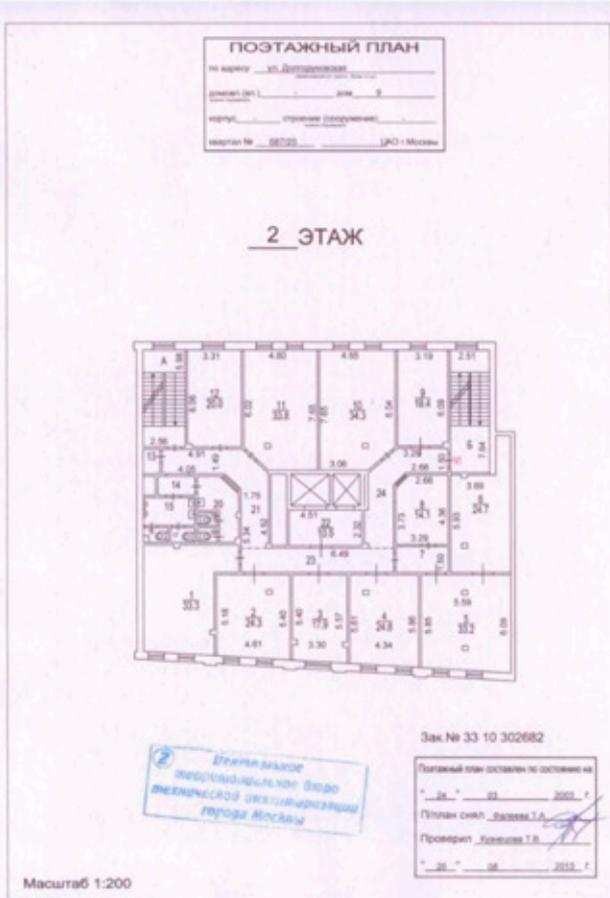
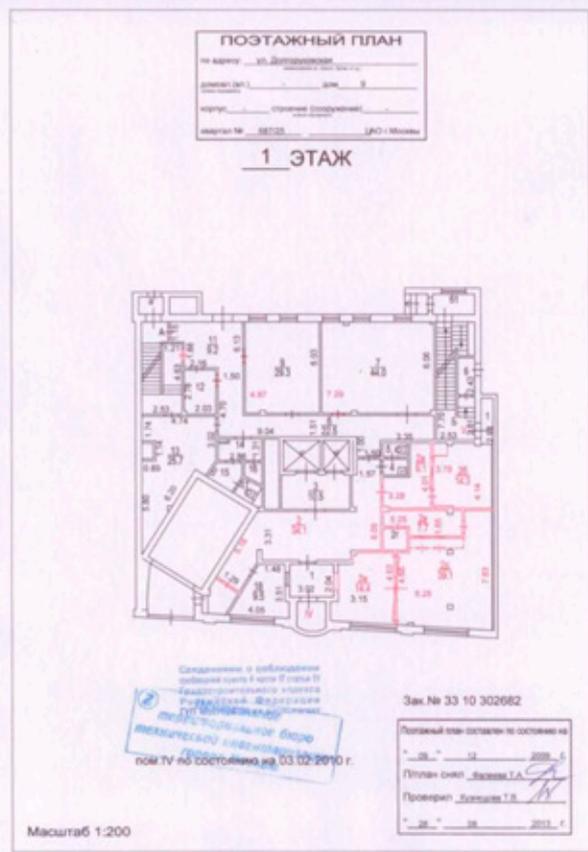
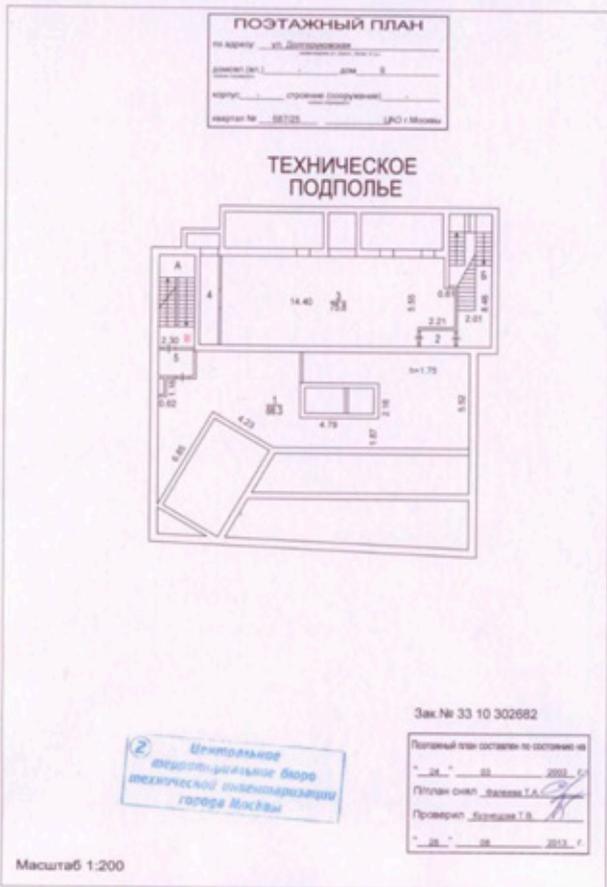


[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)











**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

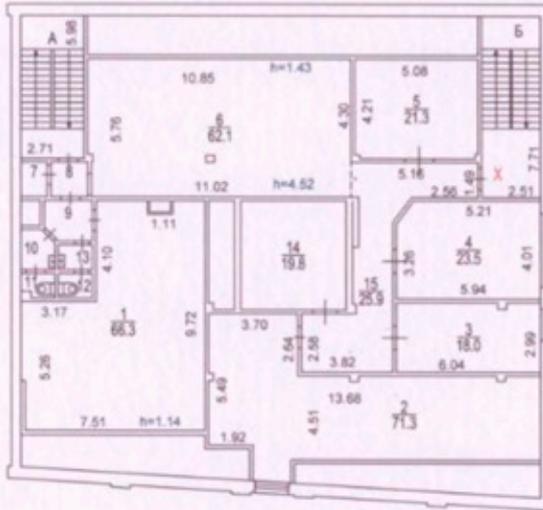
по адресу: ул. Долгоруковская

домов (кв.) - \_\_\_\_\_ дом 9

корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_

квартал № 687/25 ЦАО г. Москва

## МАНСАРДА



② **Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы**

Зак. № 33 10 302682

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 24 " 03 2003 г.

П/план снял Фалеева Т.А.

Проверил Кузнецов Т.В.

" 28 " 08 2013 г.

Руководитель группы по инвентаризации  
строей и сооружений  
Терлецкая Н. И.

Масштаб 1:200

**Здание (В+), 735,1 м²**

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 8-10С8

Маяковская · 4 мин. пешком Пушкинская · 9 мин. пешком

Тверская · 9 мин. пешком



**735,1 м²**      **4 этажа**      **В+**  
 Площадь      Этажность      Класс

- + Здание 735,1 кв. м.
- + 4 минуты пешком от м. Маяковского.
- + Парковка на 16 м/м.
- + Площадь земельного участка 243 кв.м., в собственности.
- + Реконструкция в 1997 году.
- + Перекрытия ж/б, стены кирпичные.
- + Электричество: 149 кВт. (Возможно увеличить).
- + Центральные коммуникации: отопление, ХВС, канализация. (Горячая вода от бойлера).
- + 4 наземных этажа + цоколь.
- + Помещение очень светлое, много окон по периметру.
- + С офисной отделкой.
- + Планировка смешанная (несущие стены по периметру, возможна любая перепланировка).
- + Видеонаблюдение, кондиционирование.
- + Не является памятником архитектуры.
- + В данный момент все помещения сданы в аренду на 11 месячных договорах.
- + Подойдет под любой вид деятельности: офис, представительство, медицинский центр, учебный центр, офис продаж, банк, ресторан, шоу-рум, гостиница, отель, апартаменты, свободное назначение и т.д.
- + Цена 170 000 000 рублей, включая налоги. Продает физ. лицо.
- + ТОРГ!!!!

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

 **Отзыв о сайте**


Онлайн-показ

**170 000 000 ₽**

УСН

**+7 985 253-38-70****+7 985 075-01-38**
**Mo\$**  
**Buildings**  
 ПРОДАЕМ  
 БЫСТРО

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**MosBuildings**

 Документы проверены

Позвонить



### Условия сделки

Цена	170 000 000 Р
Ставка	231 262 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

### О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	735,1 м²

Площадь участка	0,02 га
Статус участка	В собственности

Вход	Отдельный с улицы
------	-------------------

Парковка	Наземная
Количество парковочных мест	16

Естественная вентиляция  
Местное кондиционирование  
Центральное отопление  
Сигнализация









Отзыв о сайте

Передан через Диадок 24.03.2022 12:31 GMT+03:00  
с8b73070-1813-4a9f-ba61-2bb97b23822f  
Страница 286 из 331





Отзыв о сайте







Отзыв о сайте

Передан через Диадок 24.03.2022 12:31 GMT+03:00  
с8b73070-1813-4a9f-ba61-2bb97b23822f  
Страница 289 из 331







**Здание, 1 030 м²**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 17А

Маяковская · 5 мин. пешком



**1 030 м²**    **2 этажа**  
 Площадь    Этажность

Отдельно стоящее двухэтажное здание. Здание расположено в пешей доступности от станции метро Маяковская. Тихое приватное место в зоне деловой активности. В непосредственном окружении - плотная жилая и офисная застройка.

Налоговая: 10.

Лифты: Нет.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Сплит-системы.

Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана.

Провайдеры: Коммерческие.

Парковка: Многоуровневая.

Описание помещения: Земельный участок 17 соток.

Электричество 134 кВт

Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 15.

Лот 13385

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена  
**Отзыв о сайте**

360 000 000 ₽

Онлайн-показ

**360 000 000 ₽**

Включены НДС

**+7 909 693-80-25**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Рентавик** 🛡️

🔄 Документы проверены



РИЕЛТОР

**Особняки РЕНТАВИК**

Ставка	349 515 Р за м²
Налог	НДС включен: 60 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

## О здании

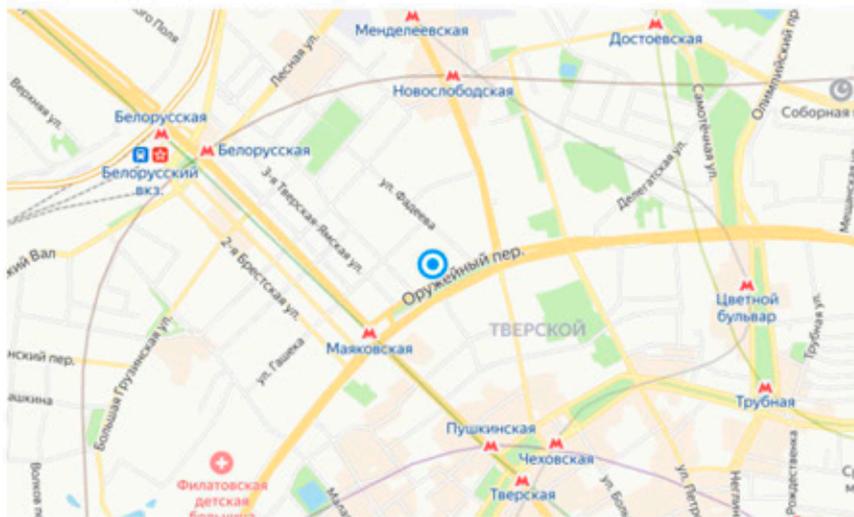
Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	1 030 м²
Линия домов	Вторая
Вход	Отдельный со двора
Парковка	Многоуровневая

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 17А

Маяковская 5 мин. пешком



[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#)





**Здание (В+), 3 823 м²**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Щемилловский пер., 16С2

Новослободская · 7 мин. пешком Менделеевская · 10 мин. пешком

Маяковская · 15 мин. пешком



<b>3 823 м²</b>	<b>3 этажа</b>	<b>В+</b>	<b>2010</b>
Площадь	Этажность	Класс	Год постройки

Продается Здание с действующим арендным бизнесом - офисным центром класса В+, расположенное на земельном участке с возможностью строительства не нем нового здания, расположенным по адресу: ЦАО, г. Москва, 1-й Щемилловский переулок, д. 16, стр.2. 5 минут пешком от метро Новослободская, 10 мин. от метро Достоевская.

Удобное сообщение с основными магистралями г. Москвы. Прямой выезд на Садовое Кольцо и 3-е транспортное кольцо. При этом расположение в тихом, тупиковом переулке.

Размер земельного участка 1824 кв. м.

Долгосрочная аренда земли на 49 лет под зданием с 2018 года до конца 2067 года.

Кадастровый номер земельного участка 77:01:0004002:198 эксплуатация здания под административные цели и ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ, ХАРАКТЕРНЫХ ДЛЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.

Беспроблемный ГПЗУ для строительства многофункционального комплекса с апартаментами общей площадью до 15.000 м2.

Мы готовы оказать дополнительные услуги по получению нового ГПЗУ, разрешения на строительство и генерального подряда по строительству нового здания под черновую отделку или под ключ.

На земельном участке расположен готовый арендный бизнес в собственности более 15 лет.

Высота потолков в офисах составляет от 3 до 6 метров!

На территории возможно парковать более 40 машин (придворовая территория). По желанию возможна установка шлагбаума.

Конструктив: стены железобетонные панели, утепленные и облицованные вентилируемыми фасадами (глянцевой керамической плиткой)

Два этажа +антресоль. Пять отдельных (автономных) входа.

В здание заведено 200 кВт электричества. Холодная и горячая вода. Имеется своя автономная бойлерная. Городская канализация.

Помещения оборудованы новейшей противопожарной и охранной сигнализацией.

Все помещения в здании сданы в аренду с возможностью поднятия арендной ставки в среднем на 15-25 %.

УСН.

Звоните!

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления и получите необходимую информацию.

Отзыв о сайте



Онлайн-показ

**680 000 000 ₽** ↑**+7 967 108-70-37**

IQ недвижимость

3,8 ★★★★★ 12

ОТЗЫВОВ

Опыт работы с 1995 года



[Позвонить](#)

### Условия сделки

Цена	680 000 000 ₽
Ставка	177 871 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

### О здании

Год постройки	2010
Высота потолков	4 м
Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Есть
Общая площадь	3 823 м²
Линия домов	Первая

Площадь участка	0,18 га
Статус участка	В аренде

Вход	Отдельный с улицы
------	-------------------

Парковка	Наземная
Количество парковочных мест	40

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

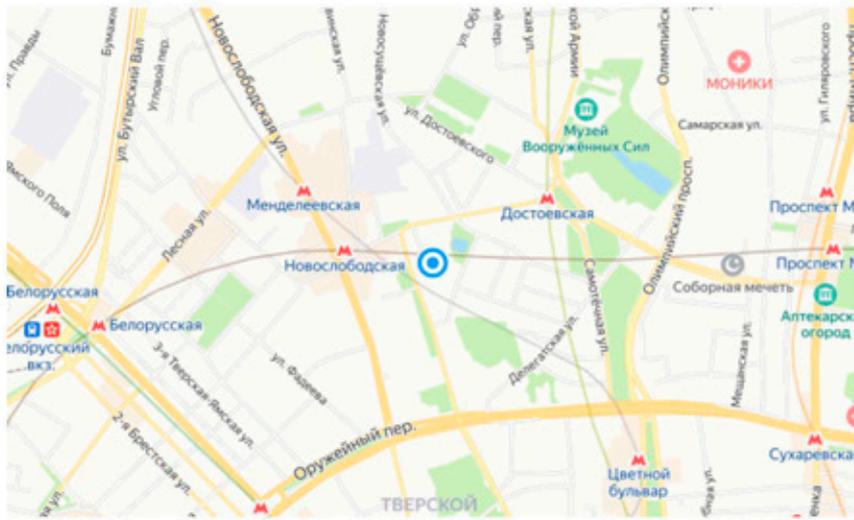
Центральное отопление



Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Щемилловский пер., 16С2

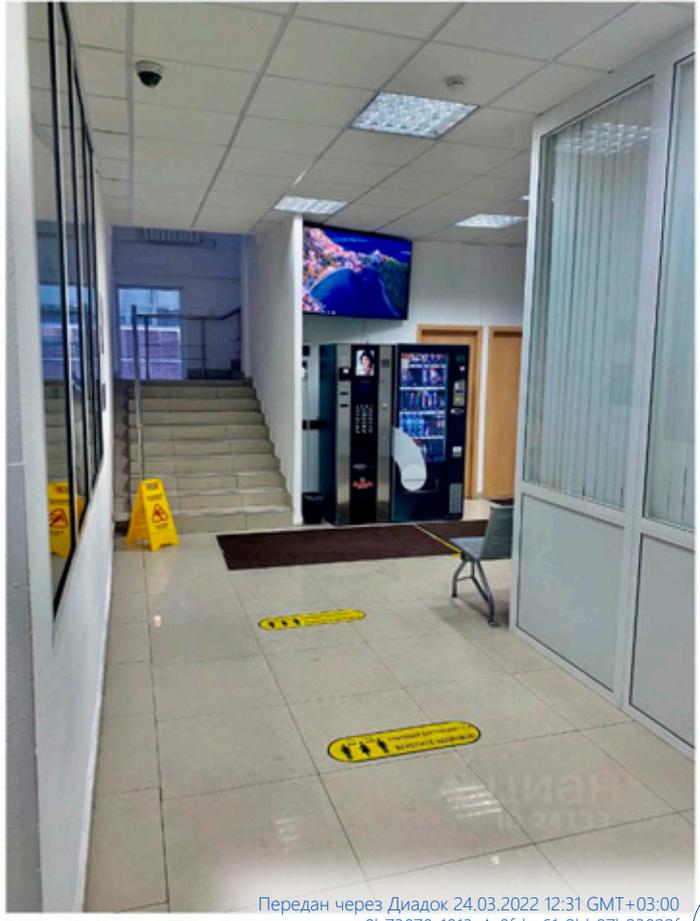
Новослободская 7 мин. пешком Менделеевская 10 мин. пешком

Маяковская 15 мин. пешком



Экспорт Печать Пожаловаться

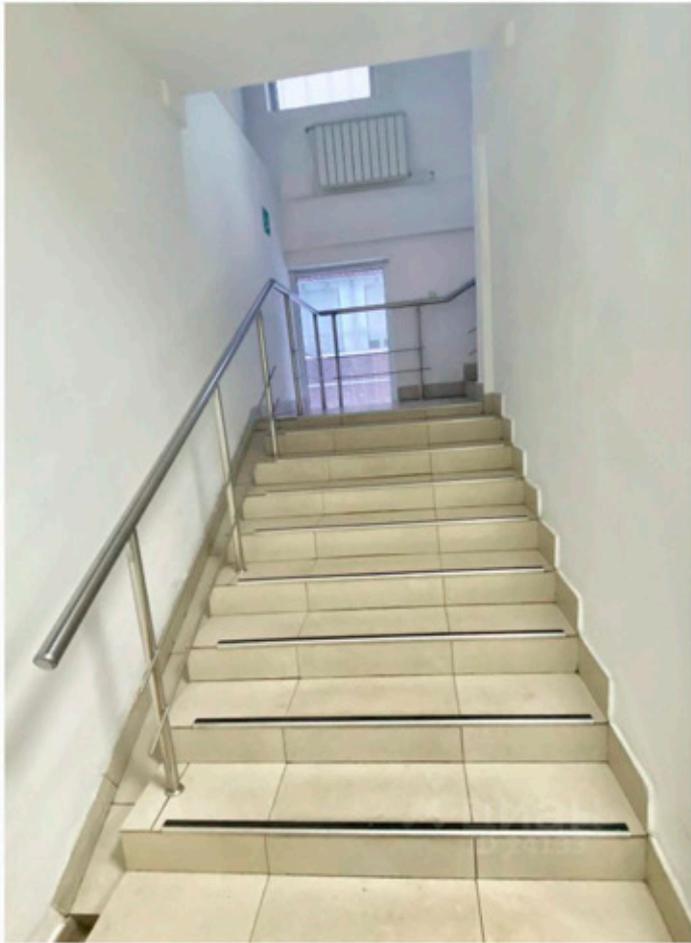




Отзыв о сайте

Передан через Диадок 24.03.2022 12:31 GMT+03:00  
с8b73070-1813-4a9f-ba61-2bb97b23822f  
Страница 298 из 331







[недвижимости](#)  
[монтажные работы](#)  
[ремонт и отделка](#)  
[визуализации объектов](#)  
[зданий](#)  
[зданий](#)

Тумбы под телевизор из дуба  
36 500 рублей!



[услуги](#)  
[услуги](#)  
[везду](#)  
[и](#)  
[для нежилых помещений](#)  
[ажи нежилых помещений](#)  
[оговоров](#)  
[ментов при покупке и аренде](#)



пароль

[Забыли пароль?](#)

Войти

Запомнить меня

Также вы можете войти с помощью:

Для новых пользователей:

[Зарегистрироваться](#)

**Zdanie.info**  
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- [РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#)
- [ОПЛАТА](#)
- [ФОРМАТЫ и ЦЕНЫ](#)
- [КОНТАКТЫ](#)

№ лота или ключевое слово

[zdanie.info](#) > [Продажа офисов](#) > [Все офисы продажа](#) > [Продажа офисов | Москва и МО | Долгоруковская ул, 21 стр.1](#)

**ДОМ НА МОСФИЛЬМОВСКОЙ М. МИНСКАЯ. 125 268 064 Р**

Реклама, realty.yandex.ru\*  
Москва, м. Минская.



## Продажа офисов | Москва и МО | Долгоруковская ул, 21 стр.1 лот № 490100

[Москва](#) > [ЦАО](#) > [м Новослободская](#) > [ул Долгоруковская](#) > д 21, стр 1



Панорама

[увеличить](#)



Передан через Диадок 24.03.2022 12:31 GMT+03:00  
с8b73070-1813-4a9f-ba61-2bb97b23822f  
Страница 300 из 331





## СТАРЫЙ КУРС — 76 Р ! РАСПРОДАЖА ШУБ ИЗ СОБОЛЯ ! ИТАЛИЯ

Шубы из соболя. Новая коллекция 21-22. Италия, фабричные цены!

renfur.ru

Площадь Цена м<sup>2</sup> а S € Цена всего а S €

1 984 м<sup>2</sup> а 230 325 а 456 964 000

Продажа офисного здания, общей площадью - 1 984 кв.м, расположенного на 1 - 5 этажах. Стоимость кв. м. - 230 300 руб. В бизнес-центре класса В+ "Долгоруковский ДД". Внутренняя отделка выполнена. Смешанная планировка. Паркинг: зона платного паркинга. Охрана и сервис: центральный ресепшн, круглосуточная охрана, системы видеонаблюдения. Мощность более 60 Вт/м2.

Номер объекта: #121/554148/131

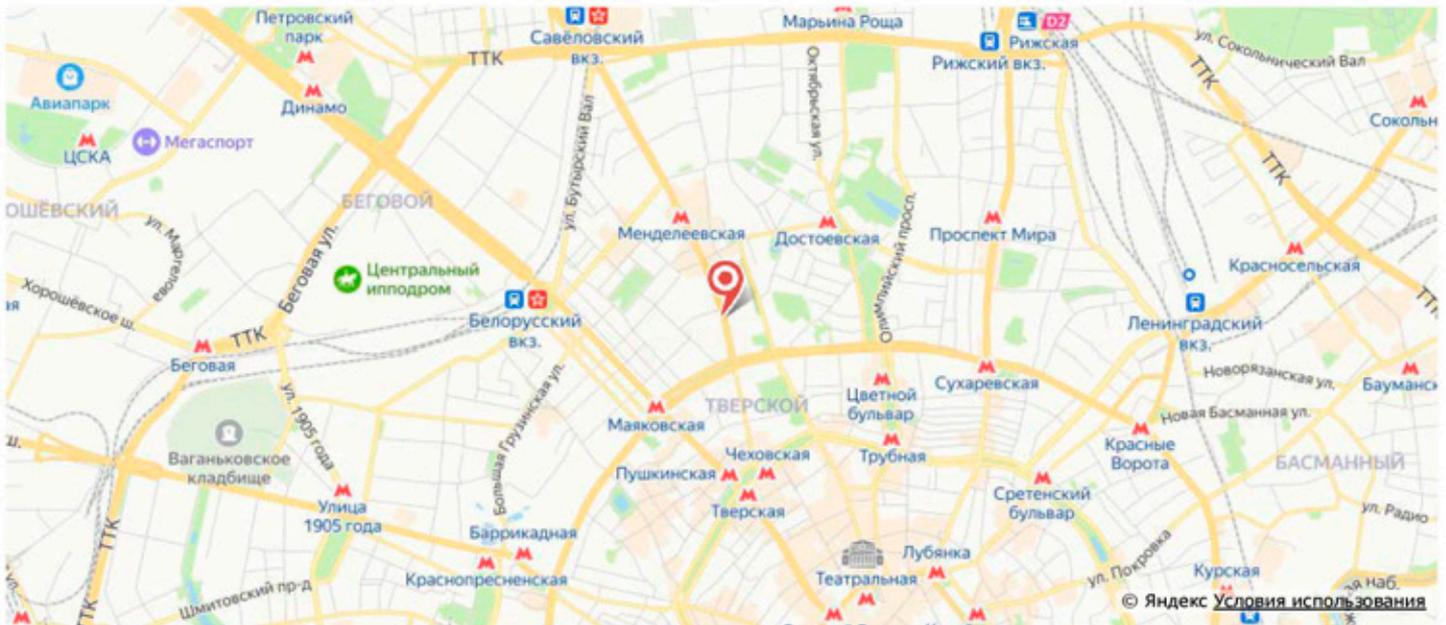
- [Показать объекты рядом](#)



Откуда

Куда Москва, м. Новослободская

- [Объект на карте](#)
- [Панорама](#)



## Контактная информация

- [Позвонить](#)
- [Отправить запрос](#)

Статус: Агентство недвижимости

Smolenka Estate

+7(926)233-46-53

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

200943

[Обновить код](#)



**Здание, 2 776 м<sup>2</sup>**

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ермолаевский пер., 25

Маяковская · 5 мин. пешком



**2 776 м<sup>2</sup>**      **6 этажей**  
Площадь      Этажность

Старинный особняк, после реконструкции в 2005 г., расположен в шаговой доступности от метро. Внутренняя сторона садового кольца. Презентабельный фасад с качественной входной группой.

Налоговая: 10.  
Лифты: Есть.  
Вентиляция: Приточно-вытяжная.  
Кондиционирование: Центральное.  
Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная.

Описание помещения: Высота потолков 3,6 метра.

Имеется один грузопассажирский лифт.  
Планировка: кабинетная. Типовой ремонт. VIP-офис. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН. Кол-во парковочных мест: 5.  
Лот 26306

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена

8 096 666 Р/мес.

[Отзыв о сайте](#)

Онлайн-показ

**8 096 666 Р/мес.**

Включены эксплуатационные расходы,  
УСН; без комиссии

**+7 909 693-80-25**



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Рентавик**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Особняки РЕНТАВИК**

Ставка	35 000 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

### О здании

Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	2 776 м²
Линия домов	Первая

Вход	Общий с улицы
------	---------------

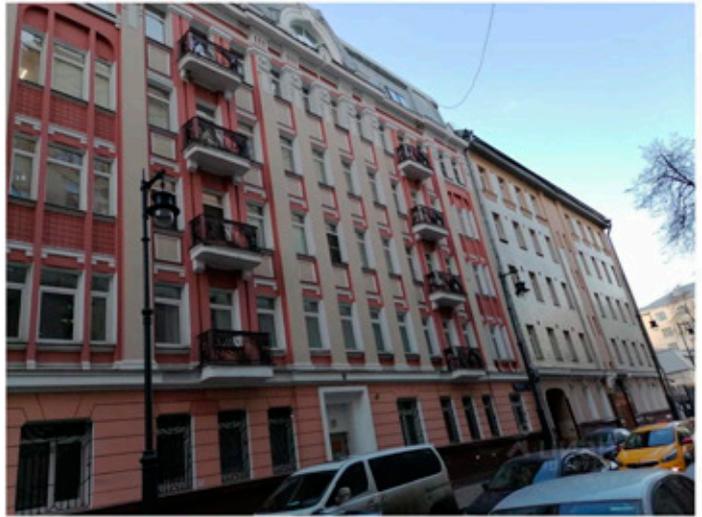
Парковка	Наземная
----------	----------

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование







**Здание (В+), 734 м²**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2

Тверская · 4 мин. пешком    Пушкинская · 5 мин. пешком    Чеховская · 8 мин. пешком



**734 м²**      **4 этажа**      **В+**  
 Площадь      Этажность      Класс

Прямая Аренда! Особняк расположено в ЦАО г. Москвы, в непосредственной близости от улиц: Тверская, Садовое кольцо, Бульварное кольцо.

Технические характеристики:

система охранной сигнализации тревожная кнопка

система видео наблюдения

система оповещения в случае пожара

система приточно-вытяжной вентиляции кондиционирование. Парковка: 10 м/м

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	2 538 417 Р/мес.
Ставка	41 500 Р за м²/год
Налог	НДС включен: 423 029 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

2 538 417 Р/мес. ↓

**+7 965 162-50-24**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ID 37276229

Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

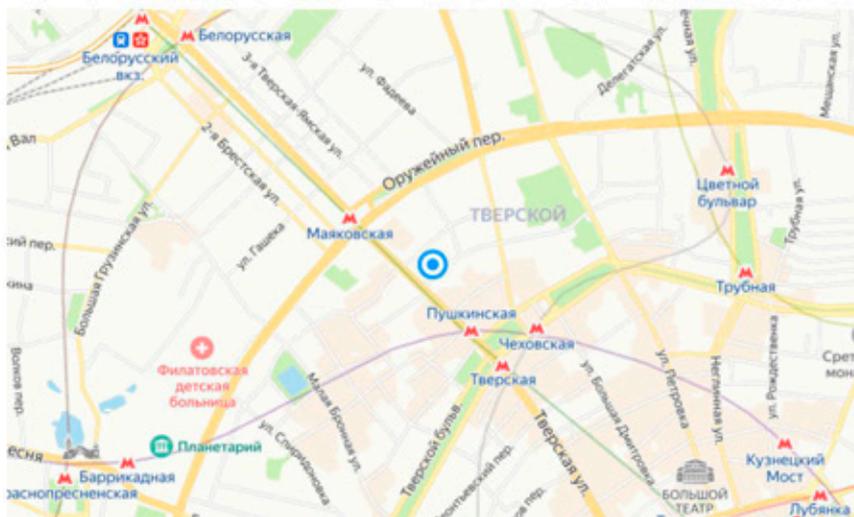
### О здании

Возможное назначение	Особняк
Состояние	Дизайнерский ремонт
Общая площадь	3 м²

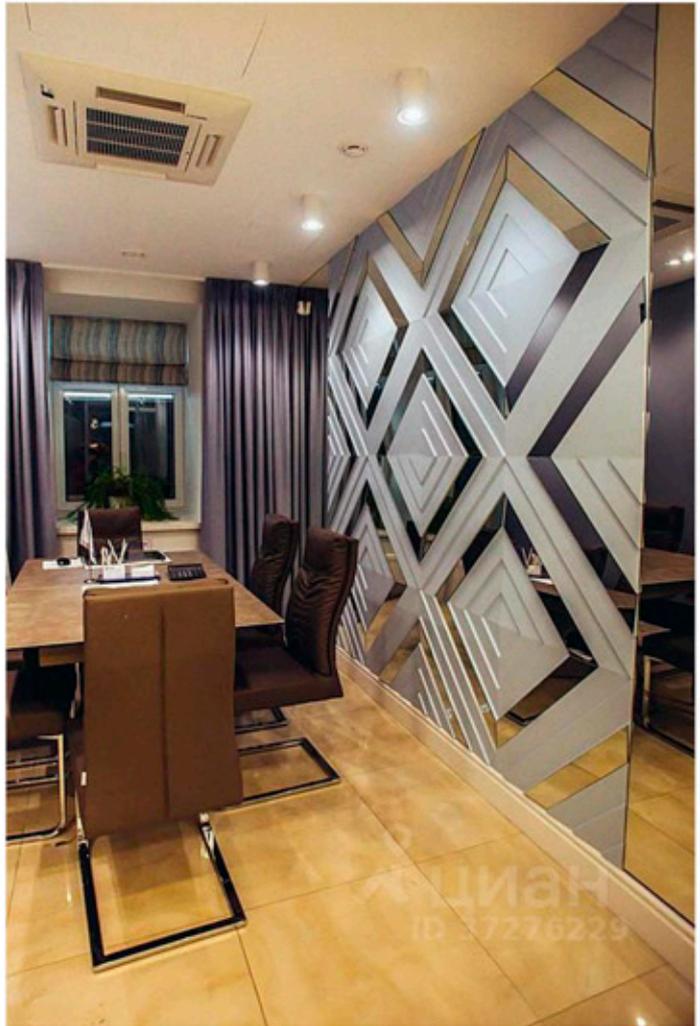
Статус участка В собственности

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2

Тверская 4 мин. пешком Пушкинская 5 мин. пешком Чеховская 8 мин. пешком

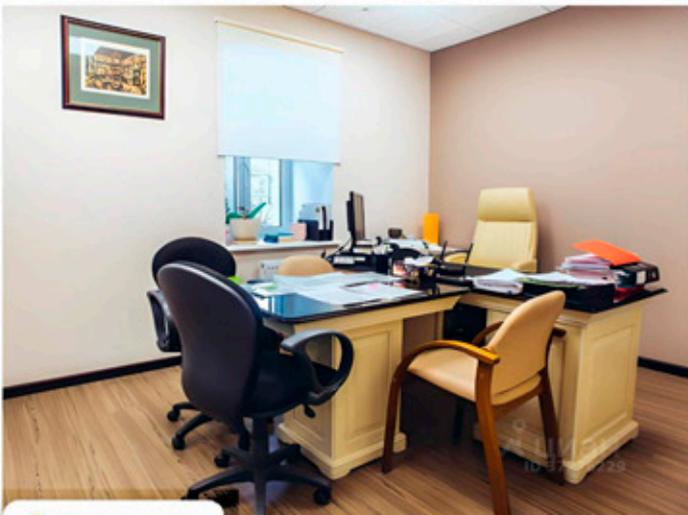
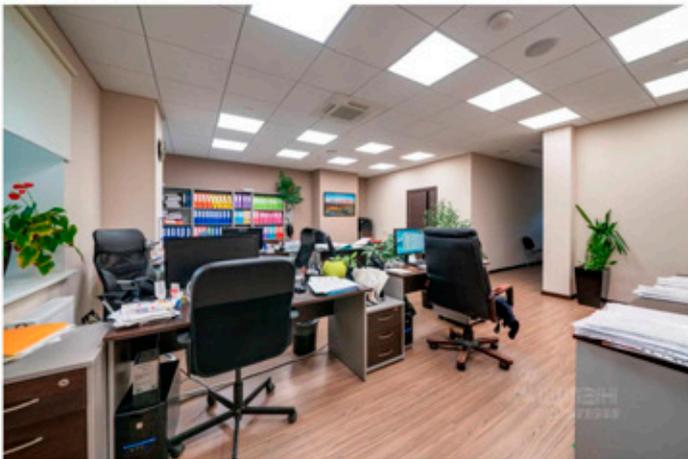
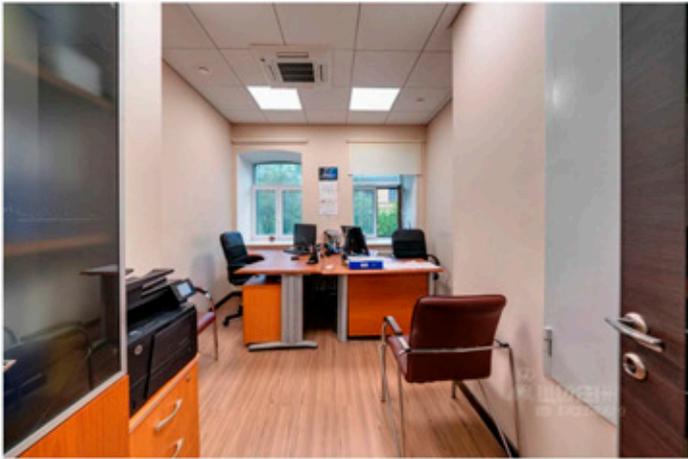


[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



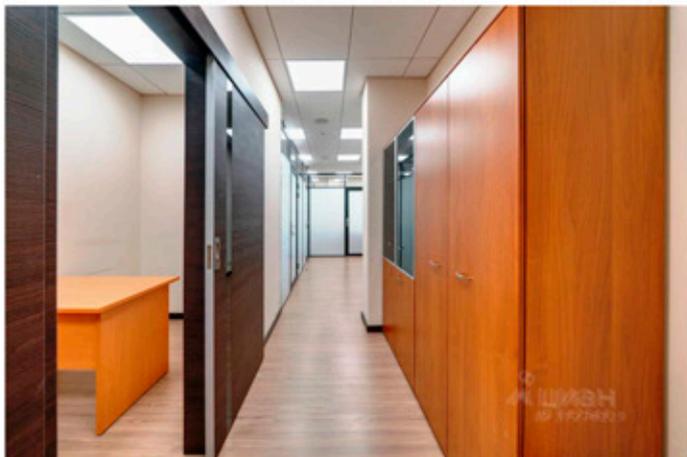
2 этаж





Отзыв о сайте







РЕКЛАМА

[в новостройках](#) Звоните, записывайтесь на просмотр

**Мебель по  
вашим идеям**



ок под дачное строительство

• **Выбери цвет**

**Измени размер**

**Привезем через 3 дня**

[лл Центр](#) Офис в центре Москвы

[zdan](#)  
[| Мо](#)

[а офисов](#) > [Аренда офиса класс В с отделкой](#) > [Офисы класса В с отделкой](#)  
[я-Ямская, 20 с1](#)

«С  
ДЕ

**ЕЖЕНОЕ ХРАНЕНИЕ ВЕЩЕЙ. 43 РУБ/**

Рекв  
Без

[Подробнее](#)

3.4 м. Паркинг. Доступ 24/7. Скидки!



## Офисы класса В с отделкой | Москва и МО | 4-я Тверская-Ямская, 20 с1лот № 374757

[Москва](#) > [ЦАО](#) > [м Маяковская](#) > [ул Тверская-Ямская 4-Я](#) > д 20, стр 1

**Площадь** **Цена м<sup>2</sup> в год** а \$ € **Цена всего в год** а \$ €

1 981 м<sup>2</sup> а 26 400 а 52 298 400

Лот №17041. Аренда особняка площадью 1980,9 кв.м. в БЦ 4-я Тверская-Ямская, д. 20, стр. 1.

Планировка смешанная, все рабочие места подключены. Очень светлые и эффективные помещения.

Высокие потолки и большие окна. Мини-кухни на нескольких этажах, с/у на каждом этаже.

Передан через Диадок 24.03.2022 12:31 GMT+03:00  
с8b73070-1813-4a9f-ba61-2bb97b23822f  
Страница 312 из 331



переговорные, зона руководства. Приточно-вытяжная система вентиляции с охлаждением. Всё полностью готово для оперативного въезда в помещения.

- [Показать объекты рядом](#)

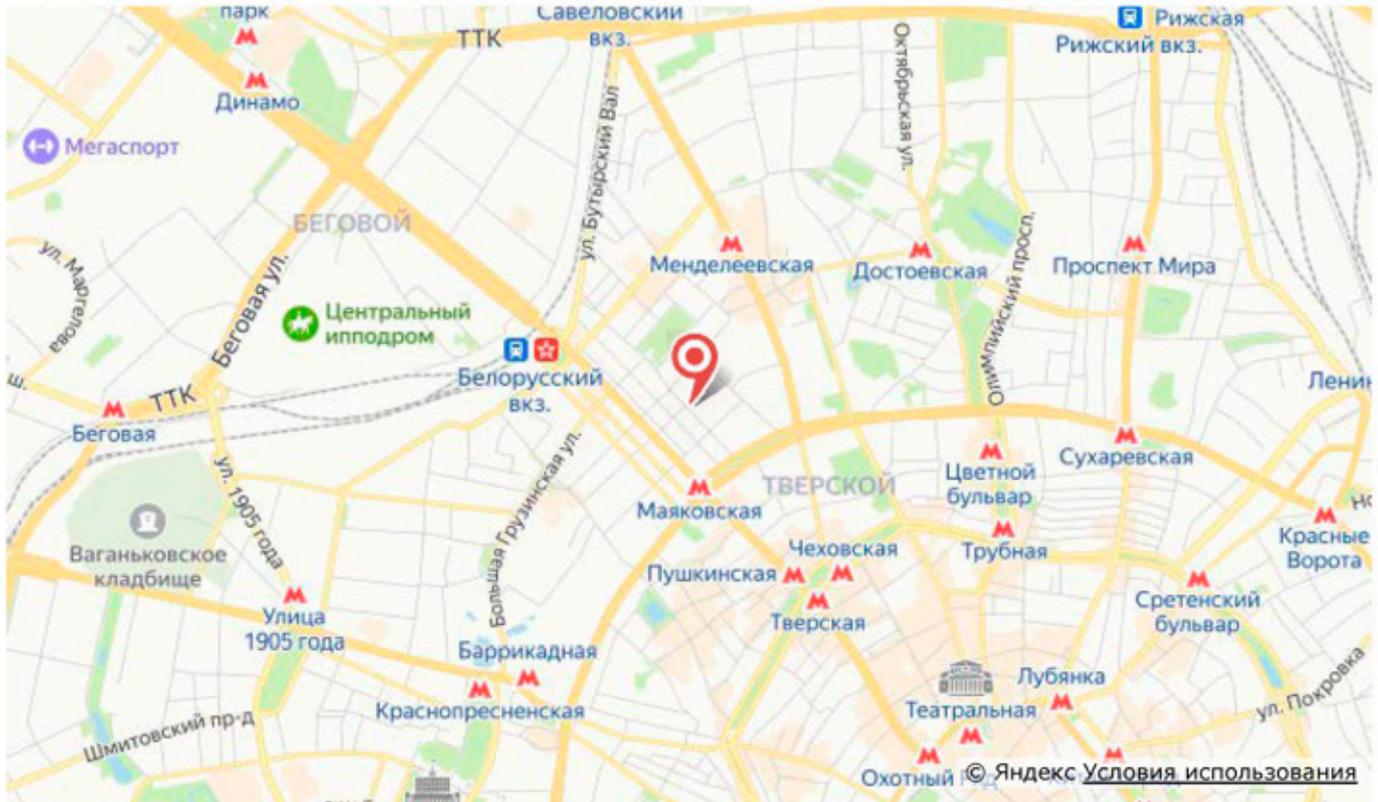


Откуда

Куда Москва, м. Маяковская, 4-я

Построить маршрут

- [Объект на карте](#)



## Контактная информация

- [Позвонить](#)
- [Отправить запрос](#)

Компания: Rich Russian Brothers

Статус: **Представитель собственника**

**Мария**

**8 (499) 647-65-74**

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



**Здание (B+), 968 м²**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4

Менделеевская · 7 мин. пешком    Белорусская · 8 мин. пешком

Новослободская · 9 мин. пешком



**968 м²**    **5 этажей**    **B+**  
 Площадь    Этажность    Класс

СОБСТВЕННИК ПРЕДЛАГАЕТ ЗДАНИЕ В АРЕНДУ!!! Общая площадь 968 кв.м. Здание 5 эт.+подвал. Здание оборудовано лифтом, системой кондиционирования и вентиляции, системой контроля доступа и видеонаблюдения. Электрическая мощность 100 кВт., Класс B+, 7 мин. пешком от метро Белорусская и 6 мин пешком от м.Менделеевская. Звоните!!! Все подробности по телефону

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	1 712 392 Р/мес.
Ставка	21 228 Р за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
	2 месяца

Отзыв о сайте

**1 712 392 Р/мес.** ↓

УСН; без комиссии

**+7 916 168-42-08**

Нет отзывов

Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

### О здании

Высота потолков	2,7 м
Возможное назначение	Бизнес-центр
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	6 094 м²
Линия домов	Вторая

Статус участка В собственности

Вход Отдельный с улицы  
Лифты 1

Парковка Наземная  
Количество парковочных мест 3

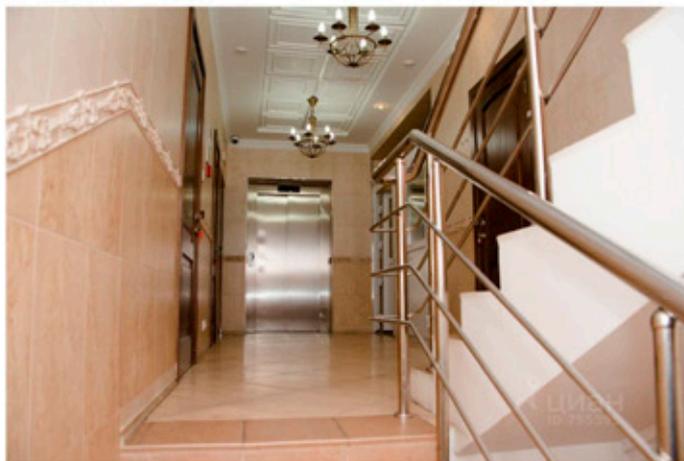
Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление











Отзыв о сайте

Передан через Диадок 24.03.2022 12:31 GMT+03:00  
с8b73070-1813-4a9f-ba61-2bb97b23822f  
Страница 320 из 331



**Здание, 1 612 м²**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 21

Менделеевская · 1 мин. пешком Новослободская · 2 мин. пешком

Достоевская · 10 мин. пешком



**1 612 м²**      **6 этажей**  
 Площадь      Этажность

Без комиссии! Прямая аренда от собственника. Возможна аренда части здания, в т.ч. по этажам. Офисное здание 1612 кв.м. на первой линии Новослободской улицы. Готовая офисная отделка помещений. Смешанная и кабинетная планировка этажей. Этажность: 6 этажей (1 эт - 116,1 кв.м.; 2 эт - 283,9 кв.м.; 3 эт - 297,1 кв.м.; 4 эт - 303,8 кв.м.; 5 эт - 296,9 кв.м.; 6 эт - 314,7 кв.м.). В здании установлен лифт KONE. Центральные системы кондиционирования и вентиляции. Наземный паркинг во внутреннем дворе на 12 м/м. Оперативно организуем просмотр!

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	4 030 000 Р/мес.
Ставка	30 000 Р за м²/год
Налог	НДС включен: 671 667 Р

Обеспечительный платеж

-

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

**4 030 000 Р/мес.**

Включены коммунальные платежи,  
эксплуатационные расходы, НДС;  
без комиссии

**+7 906 774-59-64****MATTIS  
GROUP**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**MATTIS GROUP**

Документы проверены

Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

### О здании

Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	1 612 м²
Линия домов	Первая

Статус участка	В собственности
----------------	-----------------

Вход	Отдельный с улицы
Лифты	1

Парковка	Наземная
Количество парковочных мест	12

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

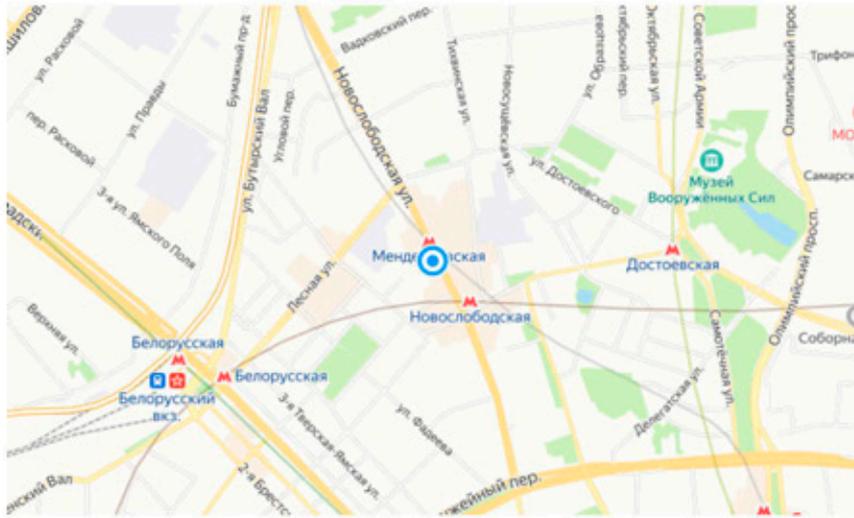
Центральное отопление

Сигнализация

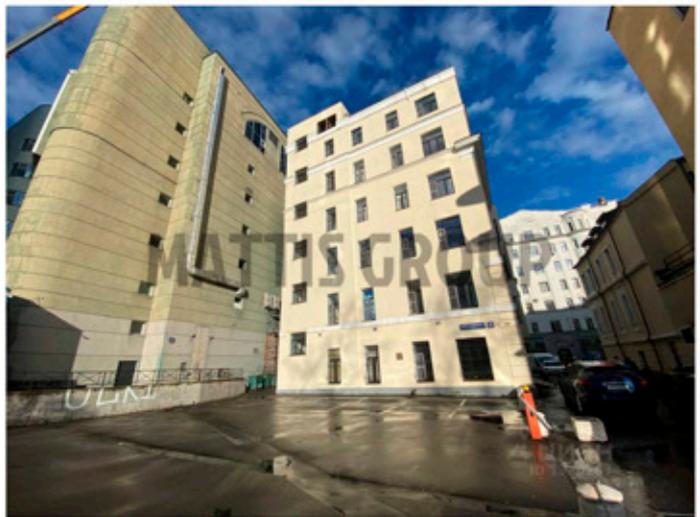
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 21

Менделеевская 1 мин. пешком Новослободская 2 мин. пешком

Достоевская 10 мин. пешком



[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



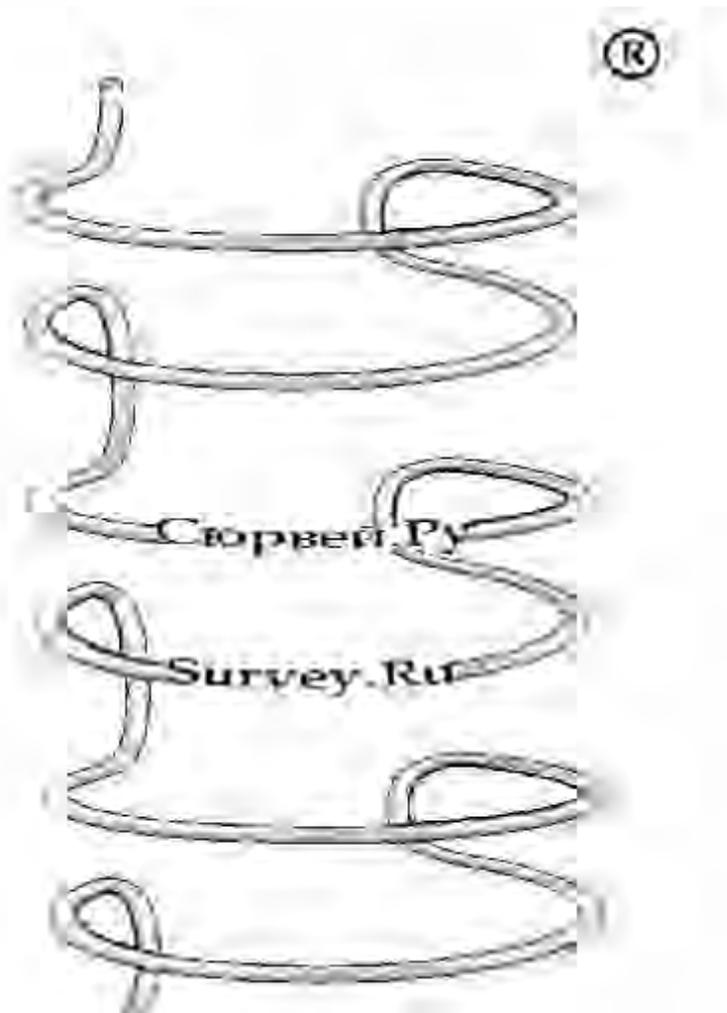














## Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "СЮРВЕЙ.РУ" Миронов Антон Андреевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	1387E2000DAE82A840603DBE8988FDC6 с 29.12.2021 16:34 по 29.12.2022 16:34 GMT+03:00	24.03.2022 12:31 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	24.03.2022 13:37 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа