



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-56-30-1118

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

Нежилые здания и право аренды на земельные участки

по адресу:

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

по состоянию на 07 ноября 2018 года.

(дата составления отчета: 07 ноября 2018 года)

ЗАКАЗЧИК:

**Общество с ограниченной
ответственностью «УК
ПРОМСВЯЗЬ» д.У. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»

Генеральному директору
 Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Г-ну Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

На основании договора №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительного соглашения №30 от 06.11.2018 г. заключенного между Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» 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 07 ноября 2018 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 07 ноября 2018 года без НДС округленно составляет:

1 218 000 000,00 (Один миллиард двести восемнадцать миллионов рублей 00 копеек)

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	554 797 093,54
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1022	2399,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	419 595 910,28
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1392,80	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	243 606 996,18
Итого:				1 218 000 000,00

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (APMO), “Международными стандартами оценки” (The International Assets Value's Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”. Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

Ан. А. Миронов



ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1 Объект оценки (общая информация).....	7
1.2 Основания для проведения оценки.....	7
1.3 Результаты оценки.....	8
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	9
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2.1 Перечень объектов оценки.....	11
2.2 Краткие данные об оценщиках	12
2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки	13
2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки	13
2.5 Консолидация активов	13
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	15
3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	15
3.2 Заявление оценщика	17
3.3 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
3.4 Сведения о независимости оценщика.....	17
4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
4.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	19
4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:	19
4.3 Международные стандарты оценки	19
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	21
5.2 Оцениваемые права	21
5.3 Обременения оцениваемых прав.....	21
5.4 Фотографии объекта оценки по состоянию на ноябрь 2018 года.	24
5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки.....	61
5.5.1 Местоположение на карте г. Москвы	61
5.5.2 Локальное местоположение Объекта	62
5.5.3 Данные о земельных участках:.....	64
5.5.4 Определение класса объекта оценки:	73
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	75
6.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки.....	75
6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	82
6.3 Анализ рынка объекта оценки	83
6.3.1 Предложение и спрос.....	83
6.3.2 Рынок продажи офисных помещений.....	85
6.3.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	87

6.3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	87
6.3.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	88
6.3.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	91
7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	92
8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	96
8.1 Общие понятия и определения	96
8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости	99
8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход.....	99
8.2.2 Доходный подход.....	101
8.2.3 Затратный подход.....	104
8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	105
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	107
9.1 Объекты-аналоги	108
9.2 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	110
9.3 Расчет справедливой стоимости 1 м ² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	114
9.4 Расчет справедливой стоимости 1 м ² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1022	118
9.5 Расчет справедливой стоимости 1 м ² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	122
9.6 Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.	126
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	127
10.1 Объекты-аналоги по аренде	128
10.2 Применяемые корректировки:	130
10.3 Расчет справедливой стоимости 1 м ² площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок	133
10.4 Определение ставки дисконтирования	137
10.5 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу	151
11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	152
11.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	152
11.2 Результаты согласования.....	153
11.3 Поэлементная стоимость объекта оценки.....	154
12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	155
12.1 Перечень источников внешней информации	156

13 ПРИЛОЖЕНИЯ.....157

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г.
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001 г.
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №99/2018/95637391 от 29.04.2018 г.
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1022	2 399,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Выписка из ЕГРН №99/2018/95635285 от 29.04.2018 г.
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 392,80	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №99/2018/95637412 от 29.04.2018 г.

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительное соглашение №30 от 06.11.2018 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:

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	Не применялся	0,00
Сравнительный	1 660 486 388,66	0,60	996 291 833,20
Доходный	554 259 846,97	0,40	221 703 938,79
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.			1 217 995 771,99
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.			1 218 000 000,00

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 07 ноября 2018 года без НДС составляет: **1 218 000 000,00 (Один миллиард двести восемнадцать миллионов рублей 00 копеек).**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	554 800 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1022	2399,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	419 600 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1392,80	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	243 600 000,00
Итого:				1 218 000 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	07 ноября 2018 года.
Основание для проведения оценки:	Генеральный договор №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительное соглашение №30 от 06.11.2018 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые здания и право аренды на земельные участки
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором №500-56-0811 от 29.08.2011 г. и дополнительным соглашением №30 от 06.11.2018 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Азимут».
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Азимут» Адрес места нахождения 123242, г.Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 770301001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810900000000078, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 3010181040000000555.
Собственник имущества:	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	07 ноября 2018 года.
Срок проведения оценки:	С 06 ноября 2018 года по 07 ноября 2018 года.
Порядковый номер отчета:	500-56-30-1118
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Телефон:	(+7 495) 509-22-72.
Факс:	(+7 495) 505-39-45.

ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва.
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.

2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г.
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001 г.
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №99/2018/95637391 от 29.04.2018 г.
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1022	2 399,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Выписка из ЕГРН №99/2018/95635285 от 29.04.2018 г.
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 392,80	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №99/2018/95637412 от 29.04.2018 г.

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

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

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.5 Консолидация активов

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

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

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

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

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

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

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

На основании выше приведенного Оценщик 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, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

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

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

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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных заданий на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик не провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- В связи с тем, что объект оценки представляет собой здание офисного назначения и не предполагает сдачу в аренду целиком, а так же на основании перечня арендуемых помещений предоставленного Заказчиком, объект оценки предполагает сдачу в аренду по частям ~ 100 – 200 кв.м. Для расчета стоимости здания по доходному подходу Оценщиком было принято решение вести расчет стоимости 1 кв.м. общей площади по аналогам помещений наиболее ликвидных на рынке, порядка 100 кв.м. – 200 кв.м. для офисных площадей.

3.2 Заявление оценщика

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

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

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

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

3.4 Сведения о независимости оценщика

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

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

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»
Mironov A.A./

Survey.ru Limited liability company
MOCKBA 10.07.2017

Mironov A.A./

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедлива 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 – 07 ноября 2018 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	№99/2018/95637391 от 29.04.2018 г.	8
2	Выписка из ЕГРН	№99/2018/95635285 от 29.04.2018 г.	7
3	Выписка из ЕГРН	№99/2018/95637412 от 29.04.2018 г.	7
4	Свидетельство о государственной регистрации права	77-АН 678548 от 28 декабря 2011 года	1
5	Свидетельство о государственной регистрации права	77-АН 678546 от 28 декабря 2011 года	1
6	Свидетельство о государственной регистрации права	77-AC 054931 от 18 марта 2015 года	1
7	Договор аренды земельного участка и дополнительные соглашения	№ М-01-018241 от 26 апреля 2001 г.	24
8	Договор аренды земельного участка и дополнительные соглашения	№ М-01-012865 от 30 октября 1998 г.	9
9	Кадастровые паспорта	см. приложение к данному отчету	4

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.²

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

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,

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

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

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

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

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, установленном 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, предоставленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.*

5.4 Фотографии объекта оценки по состоянию на ноябрь 2018 года.

г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6с2

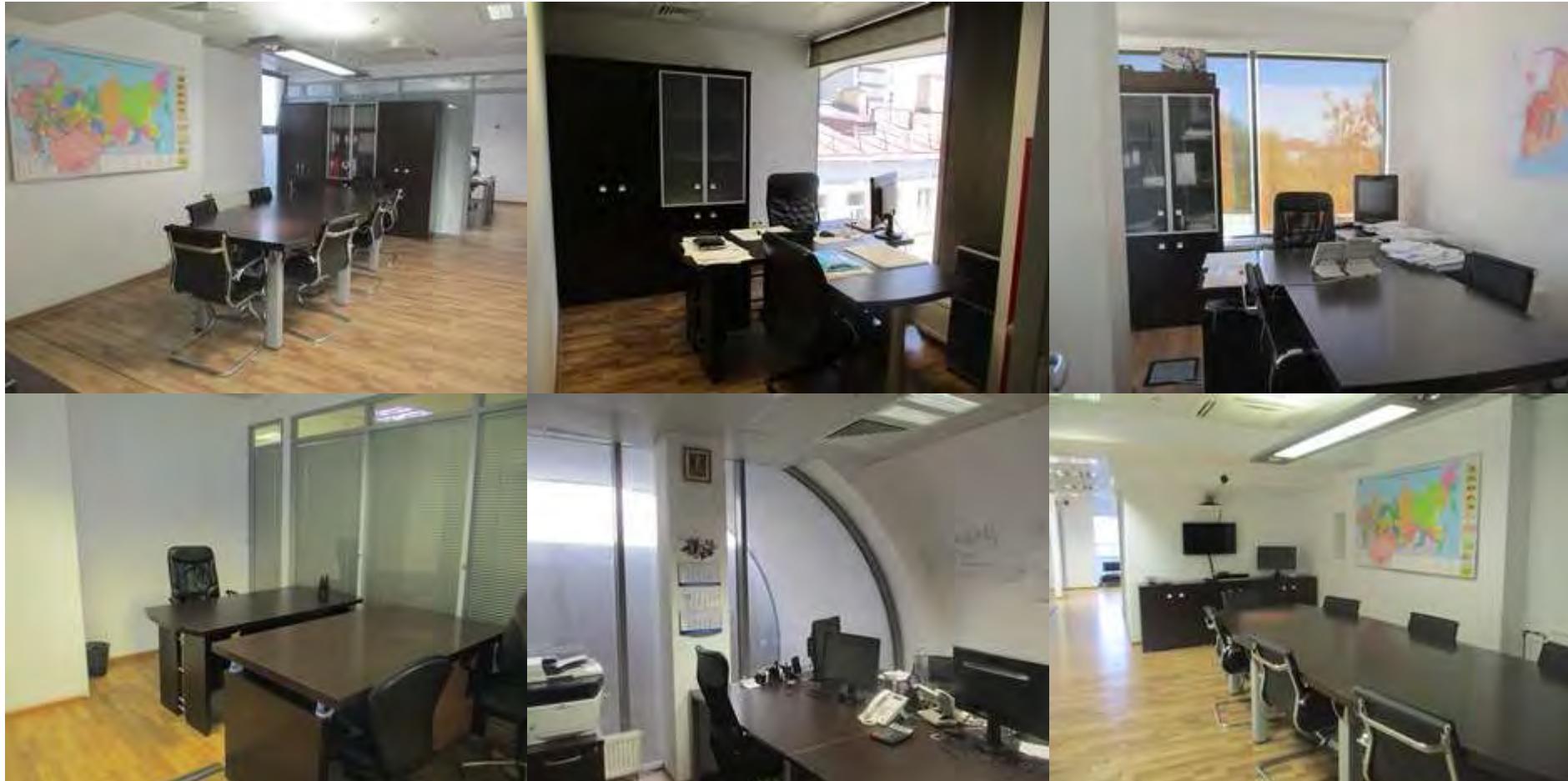


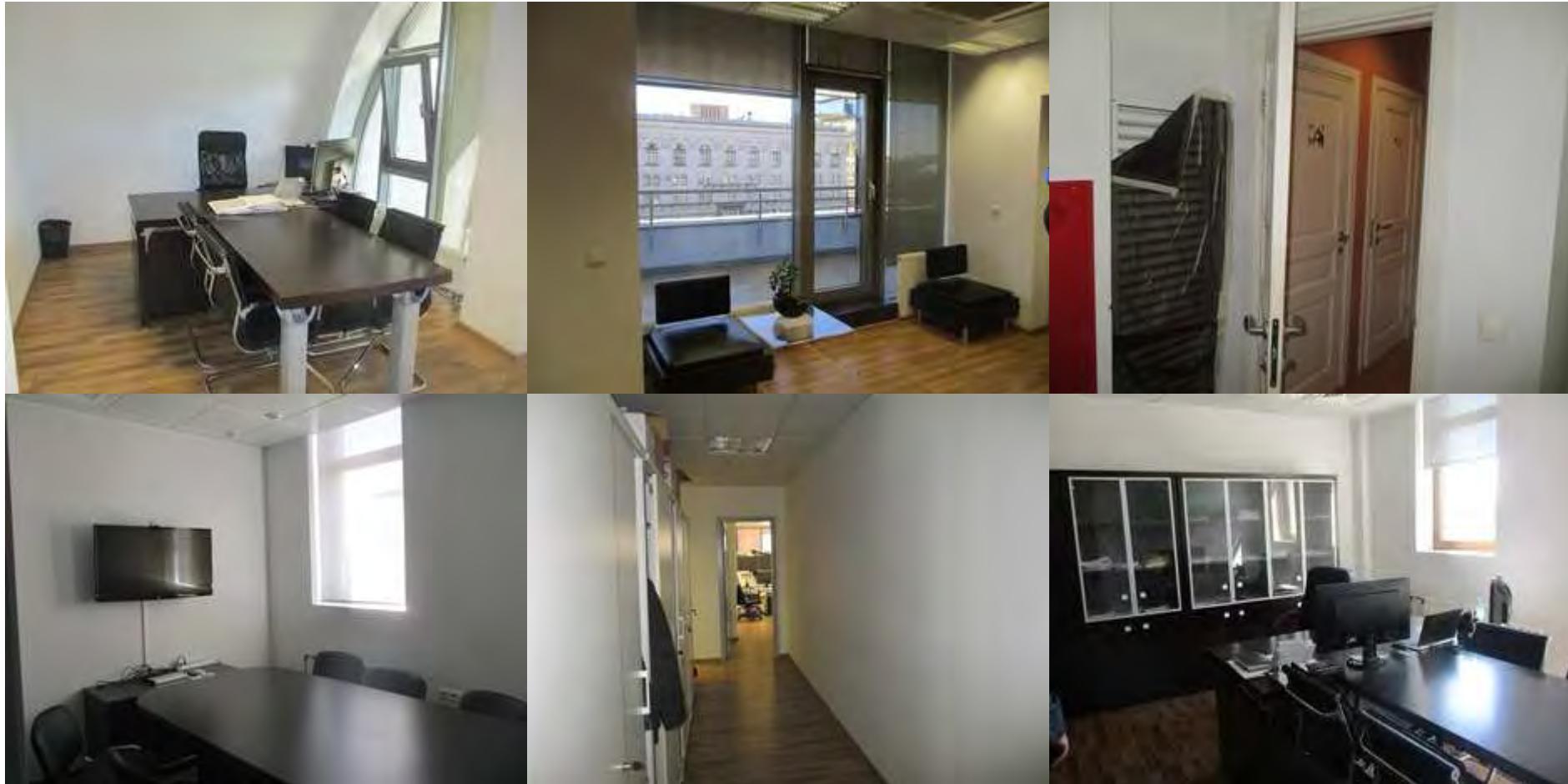
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

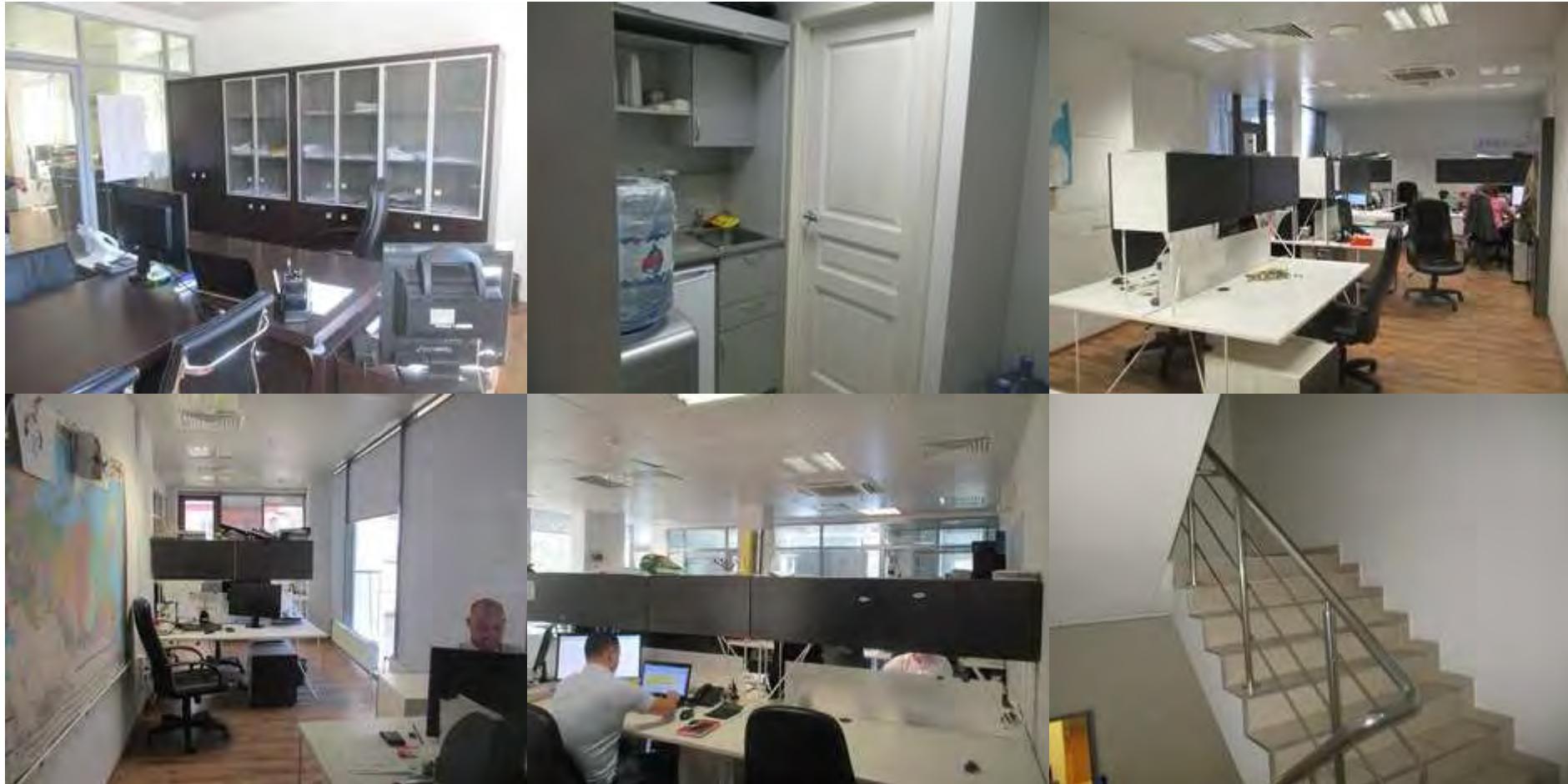
Отчет об оценке №500-56-30-1118

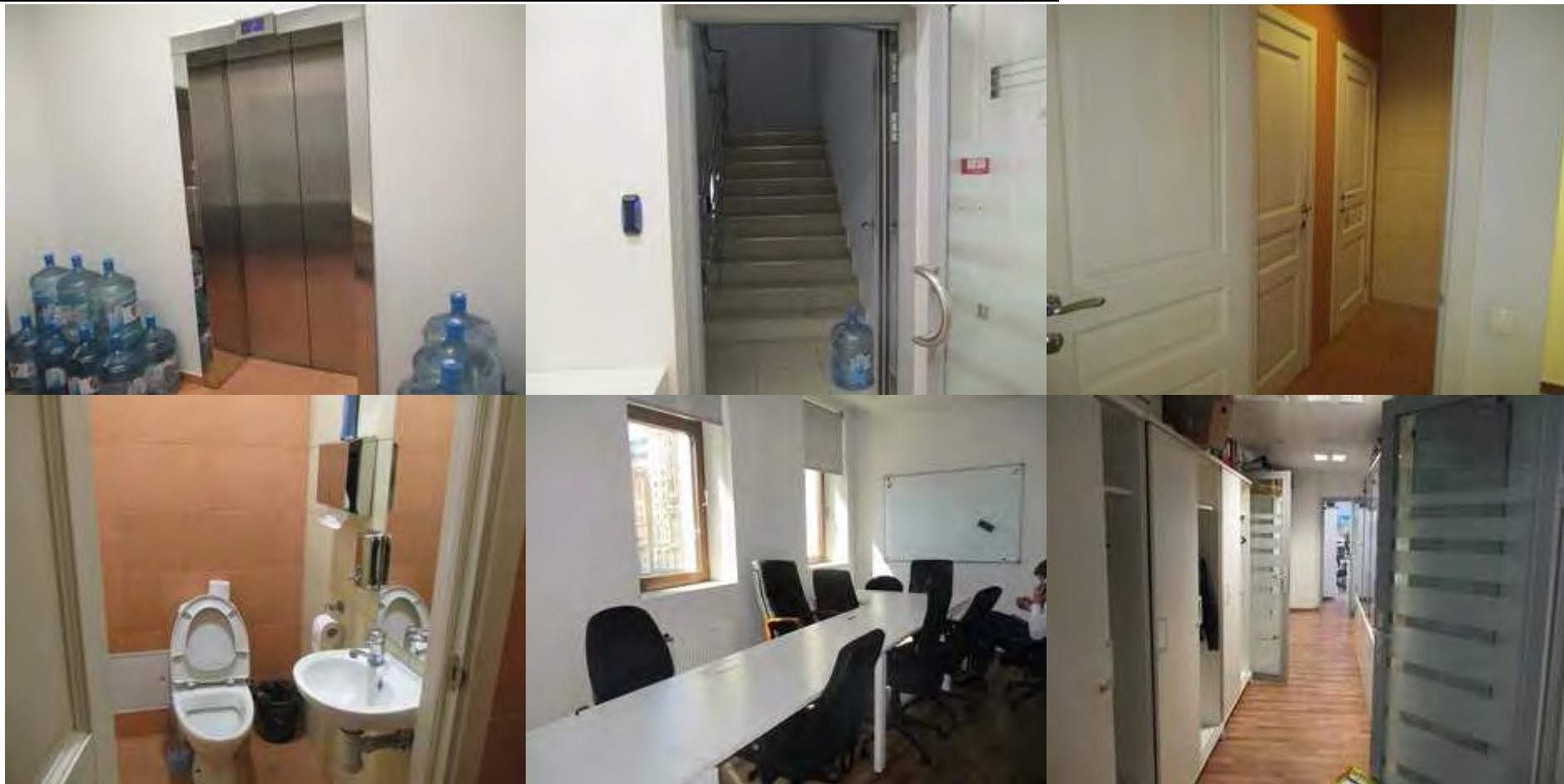
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки







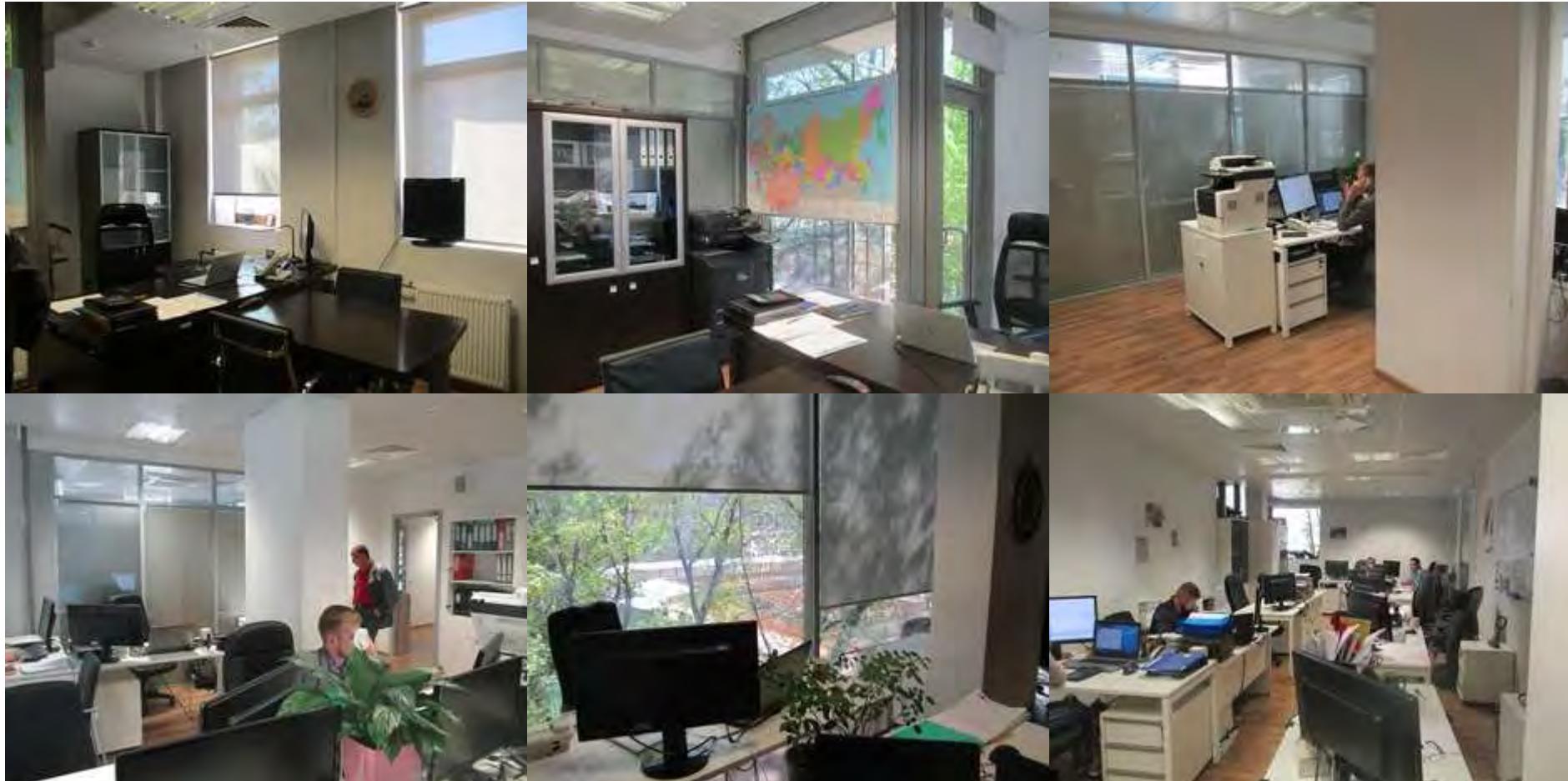


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

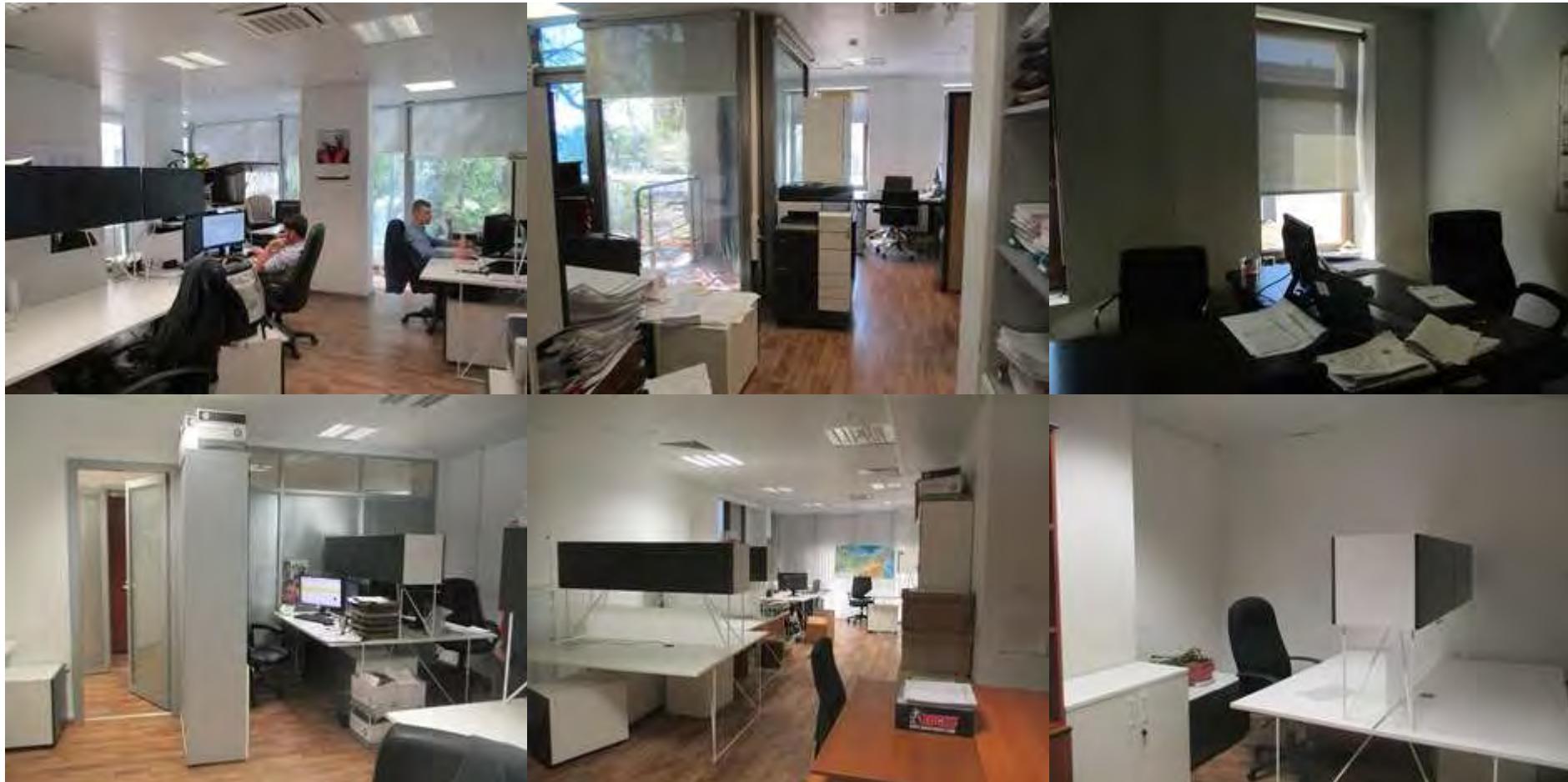
Отчет об оценке №500-56-30-1118

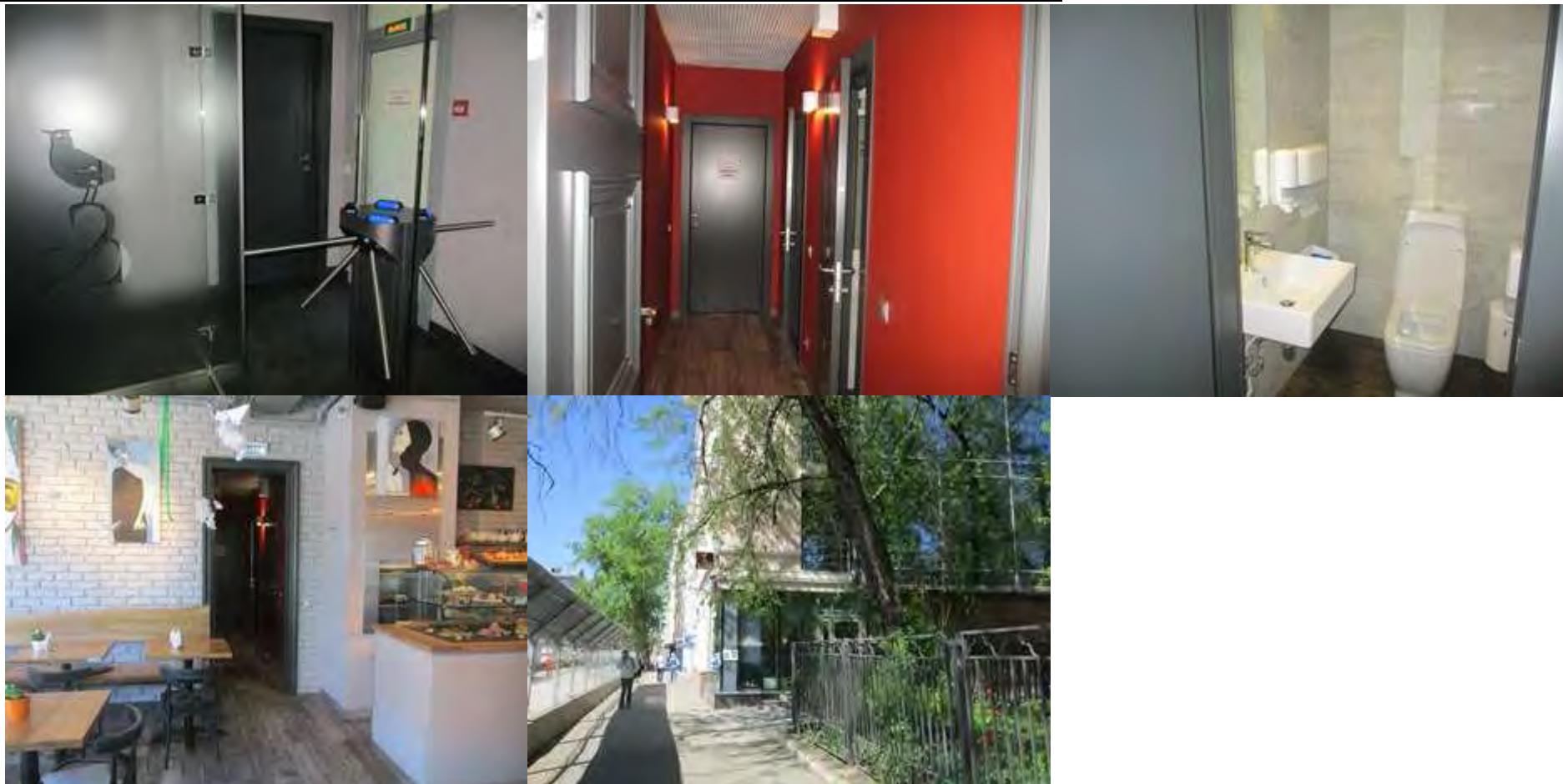
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки









г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8

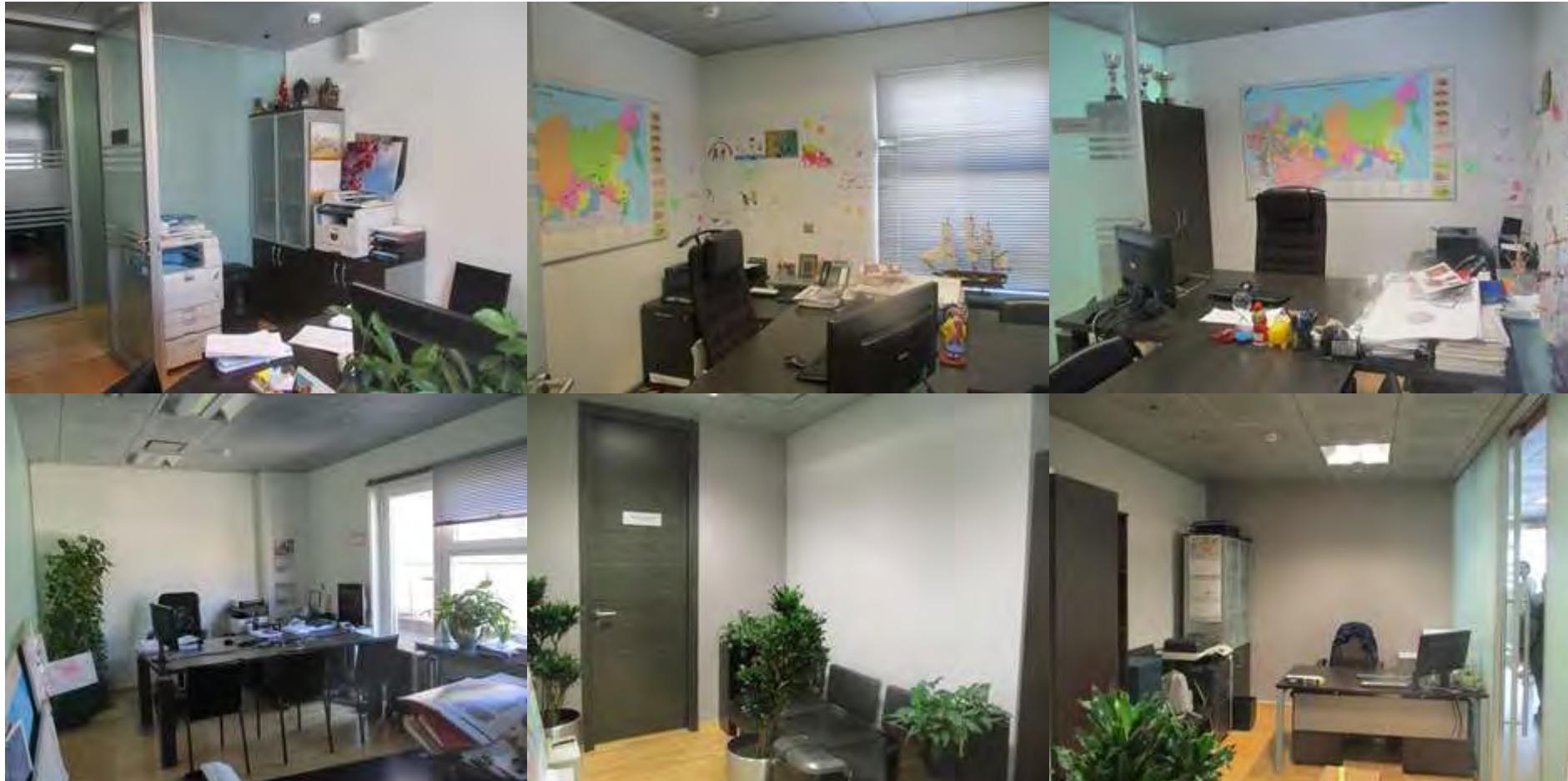


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

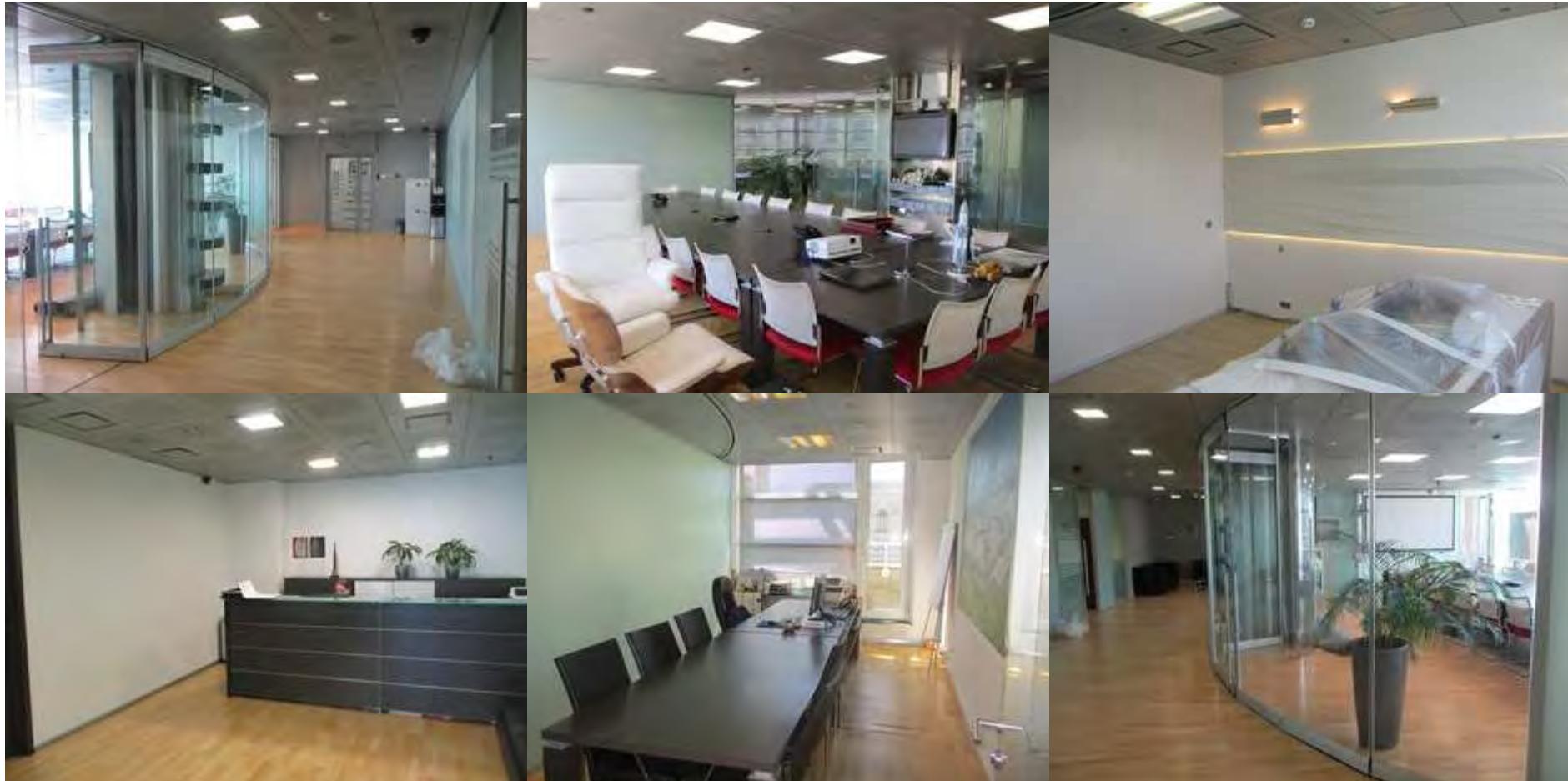


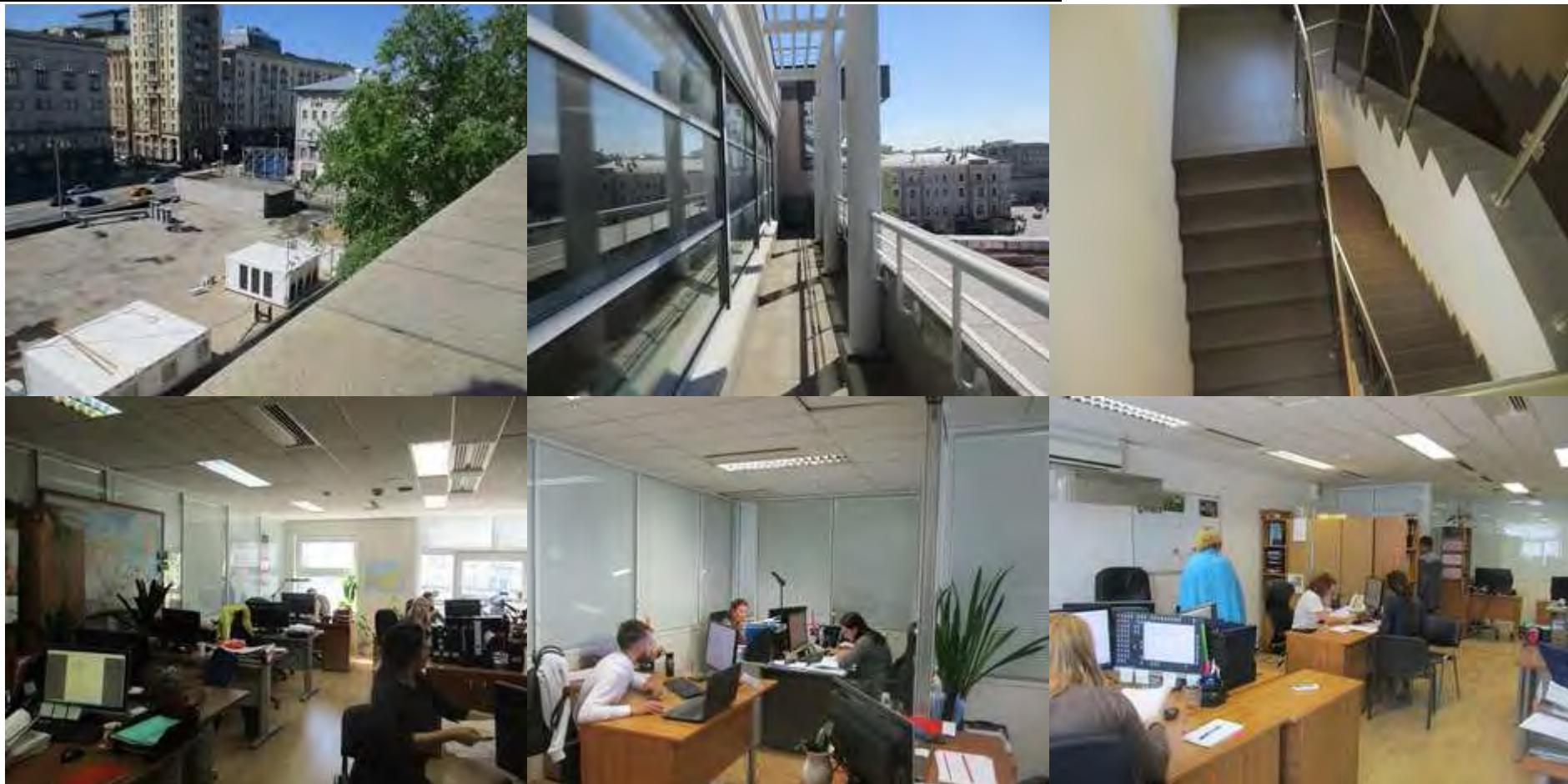
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки



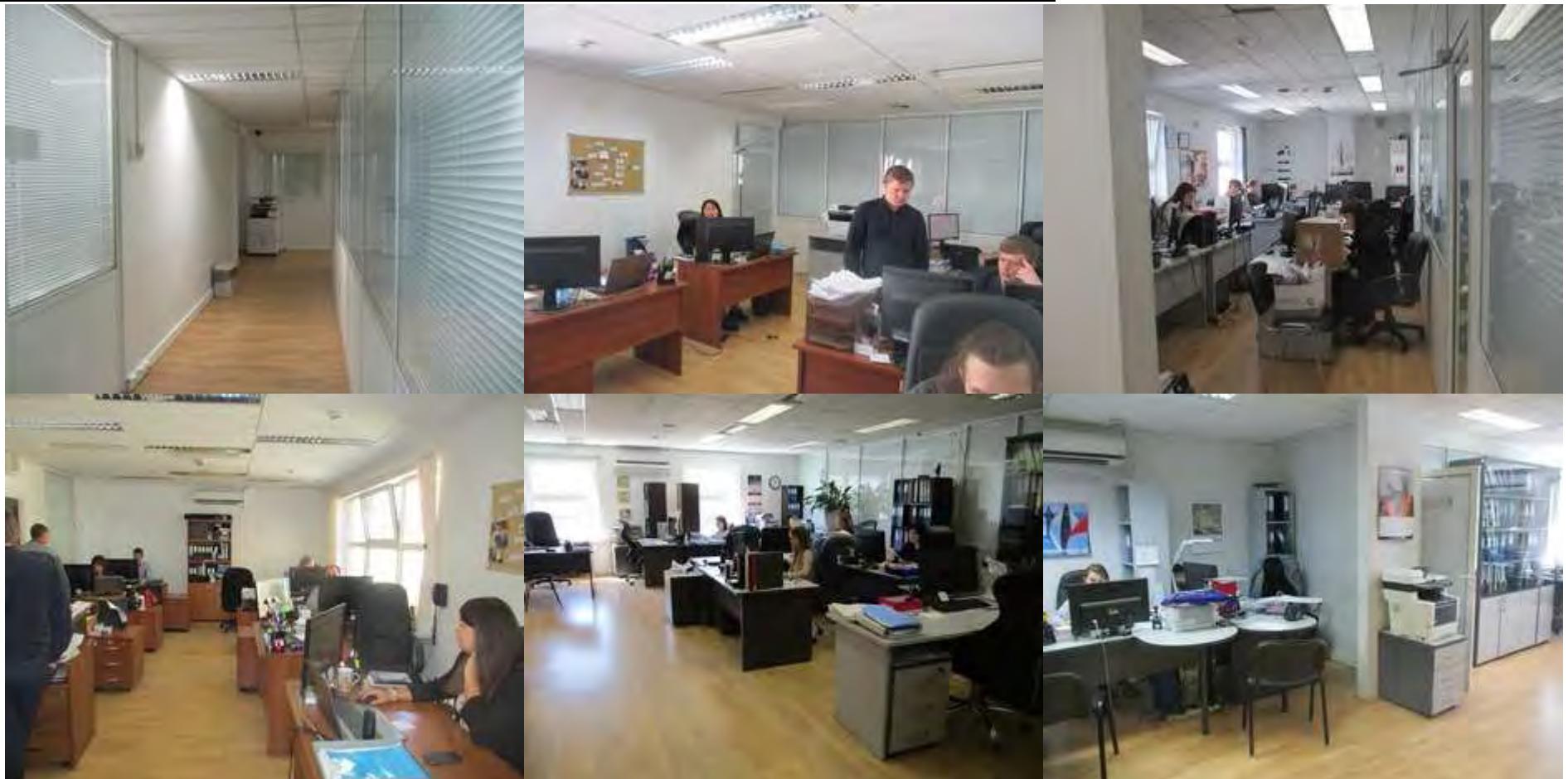


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

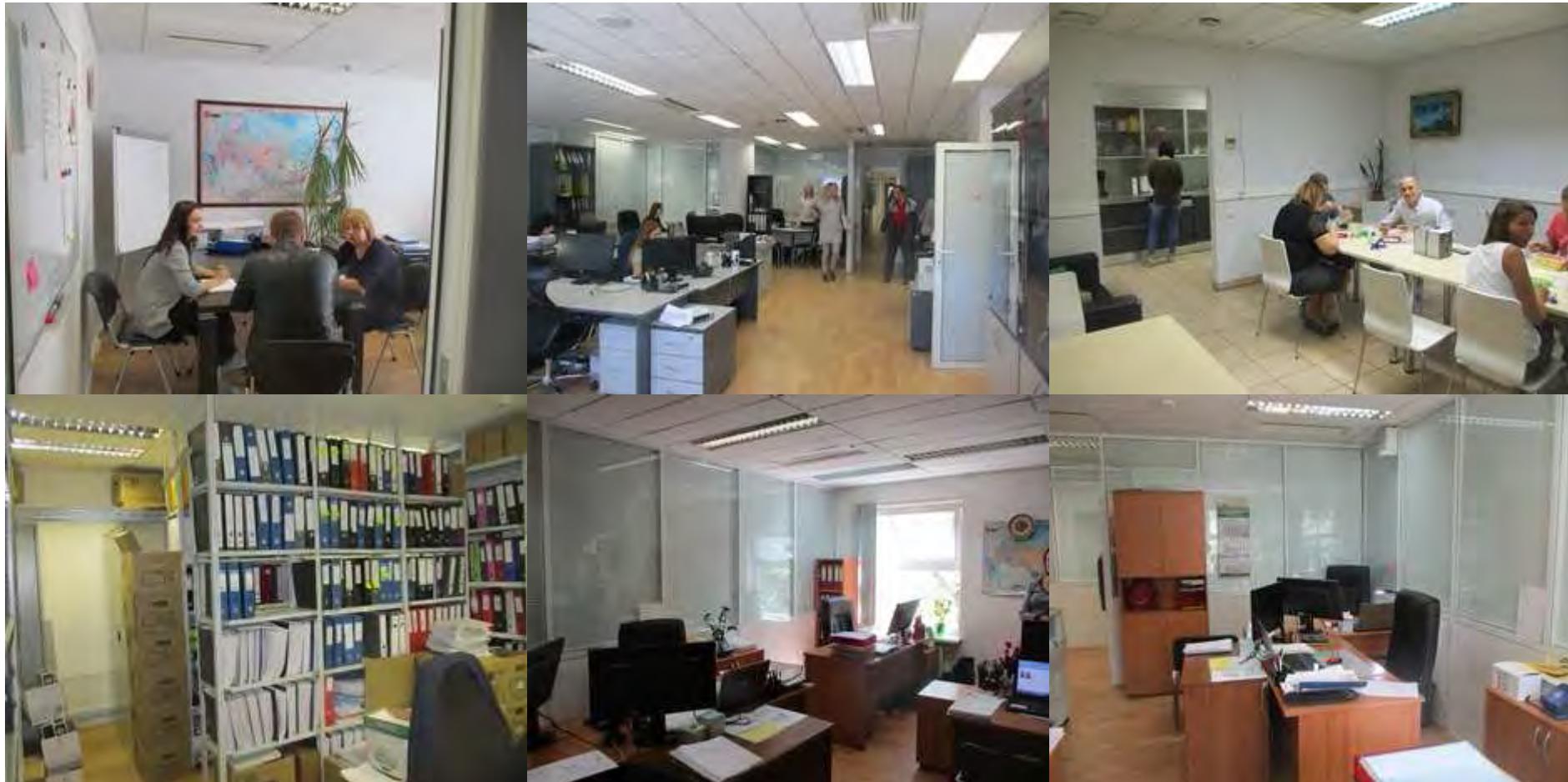


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки





Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

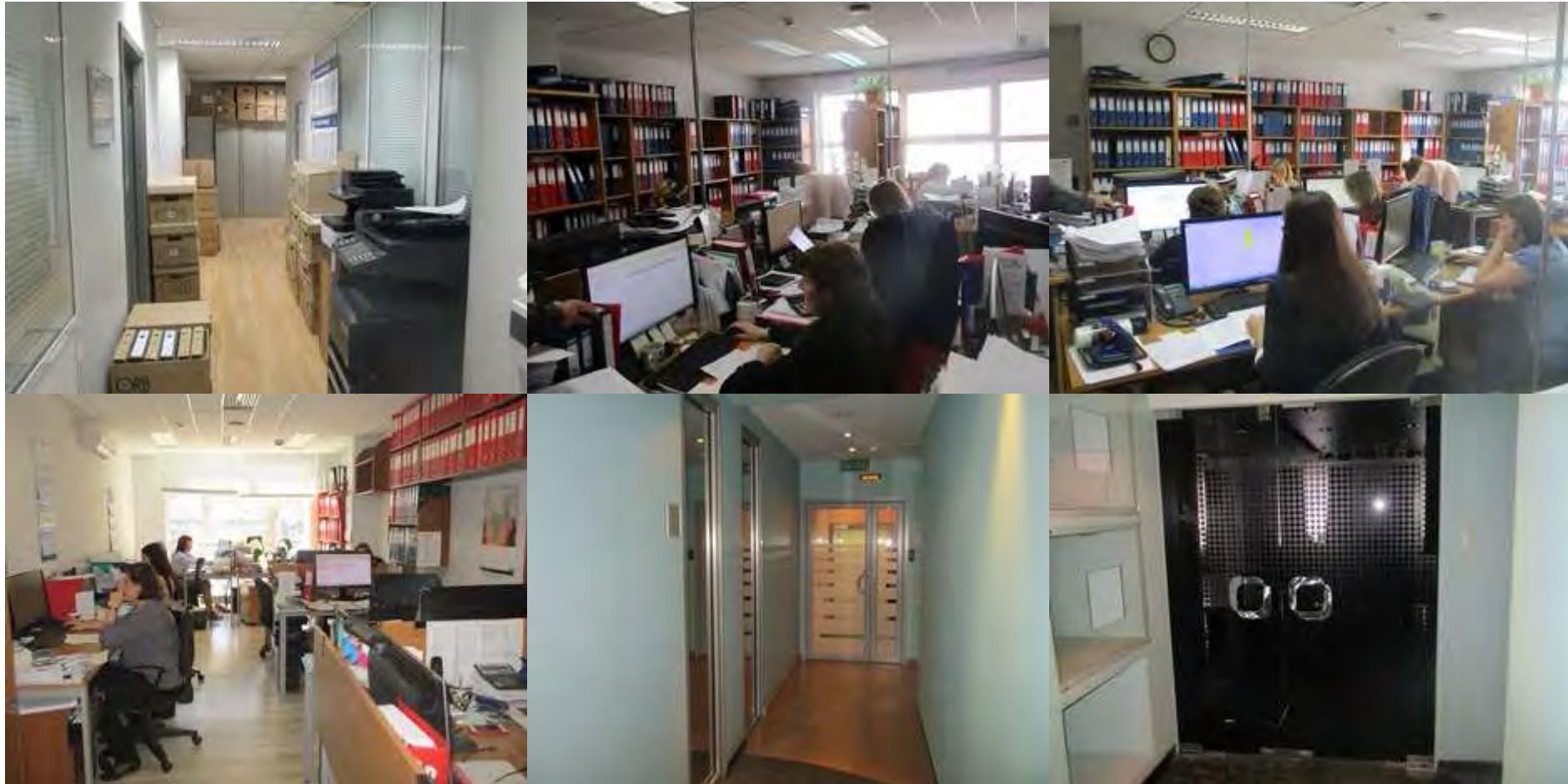


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки



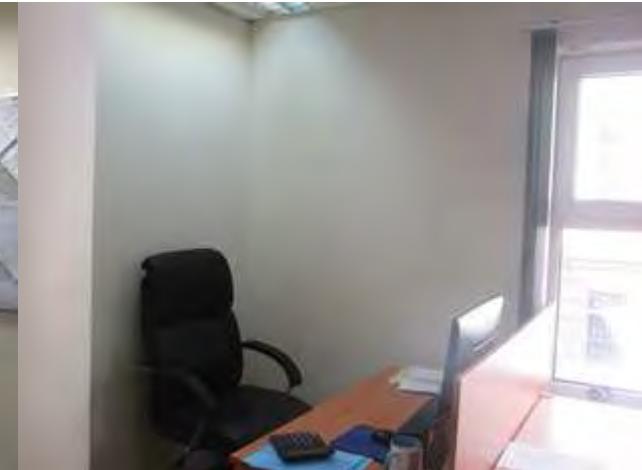


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

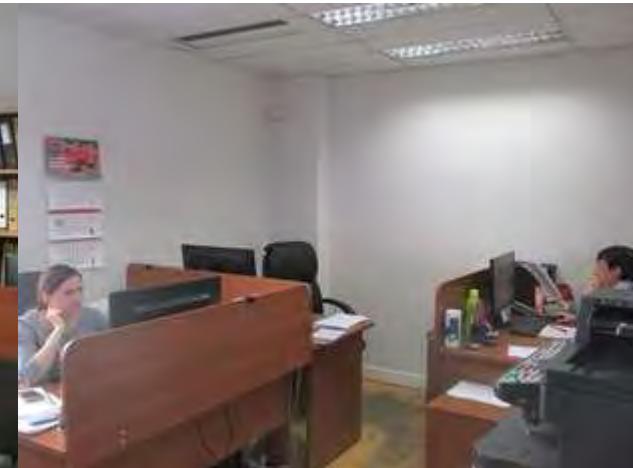


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки



г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10

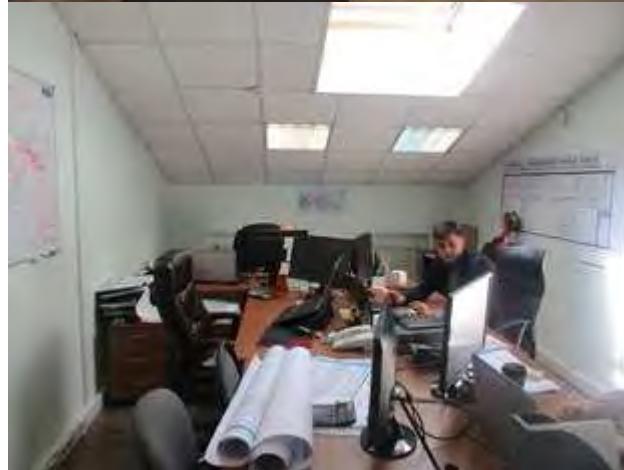


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

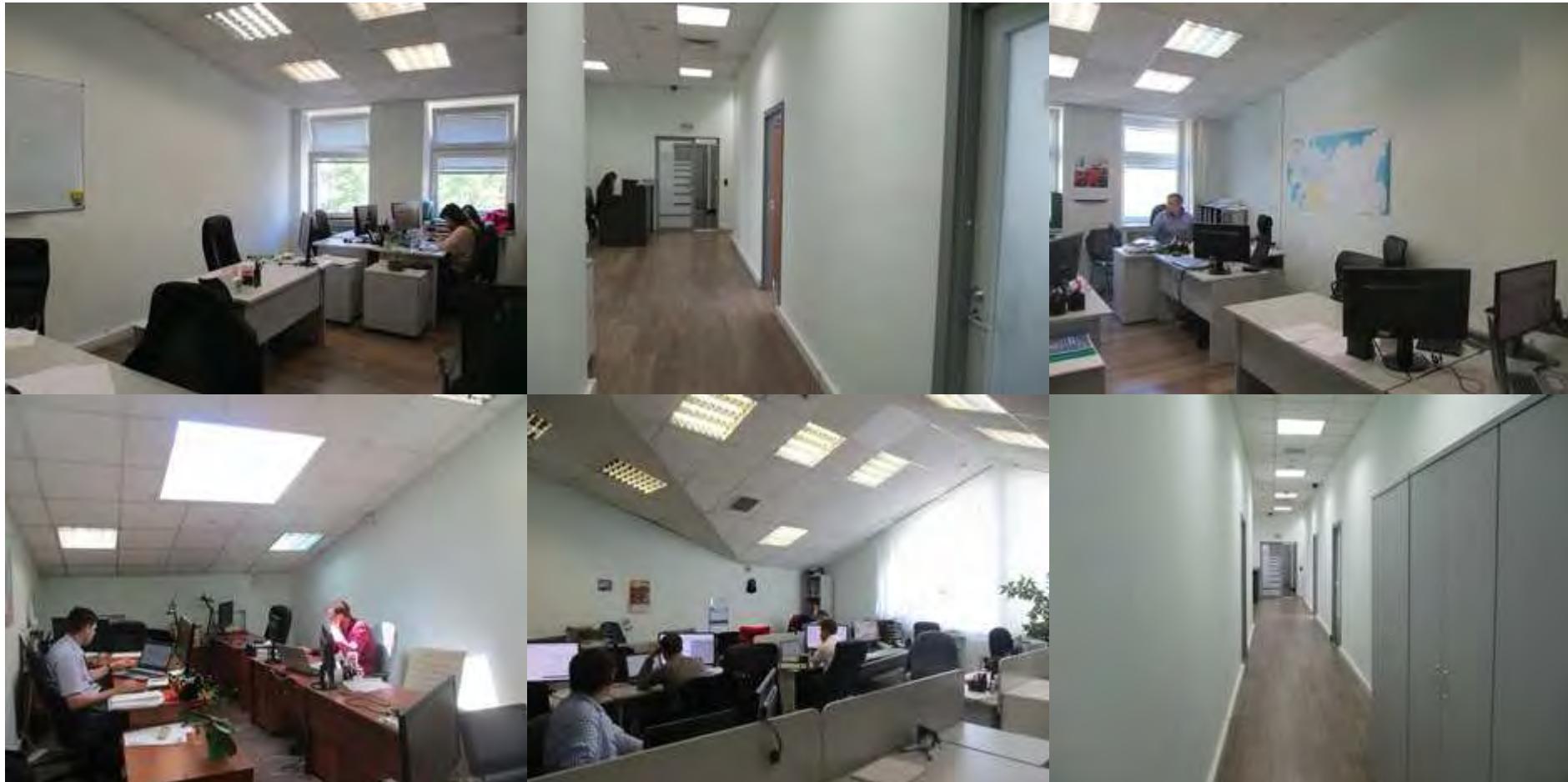


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

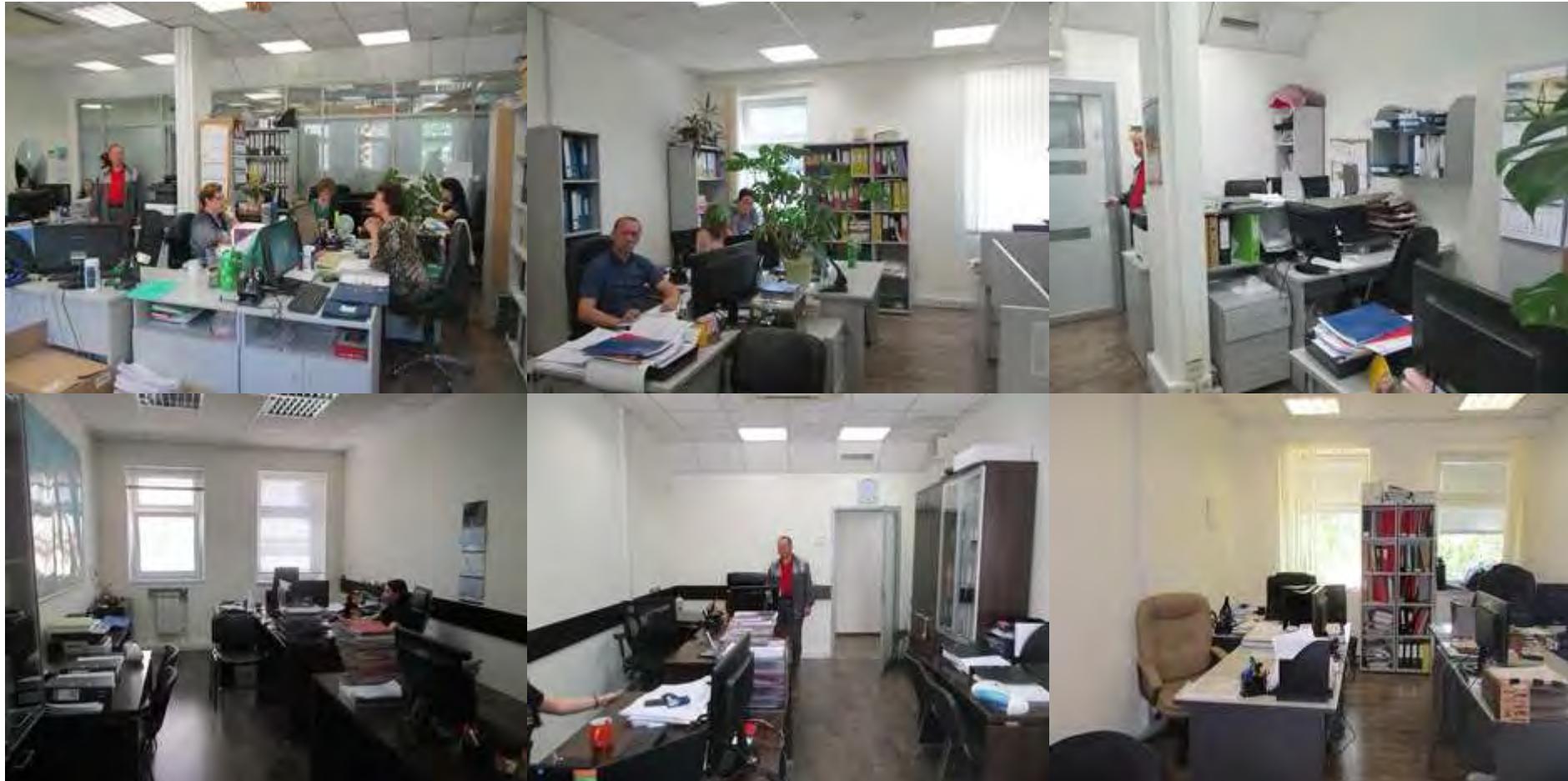


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки





Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

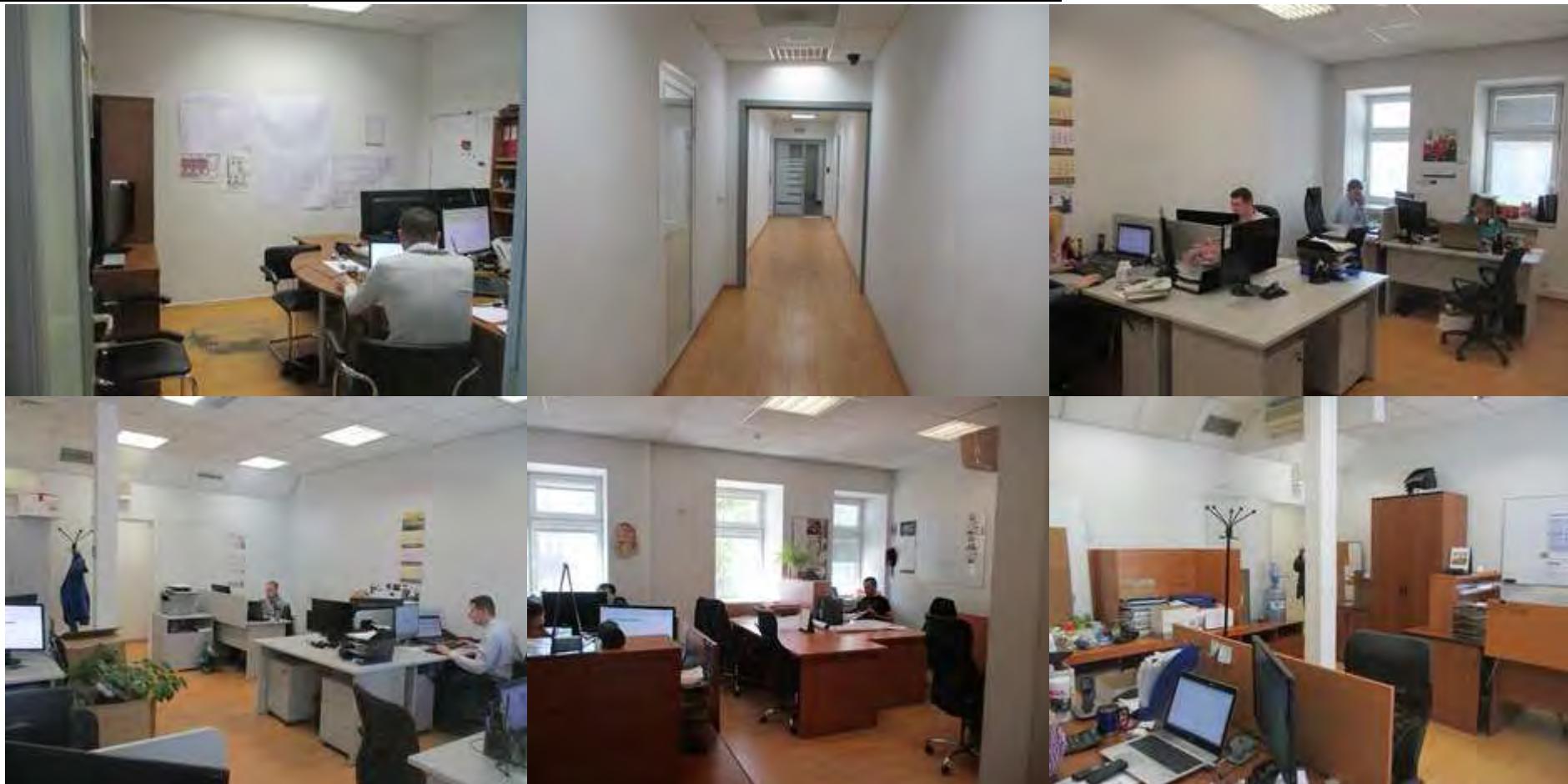


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

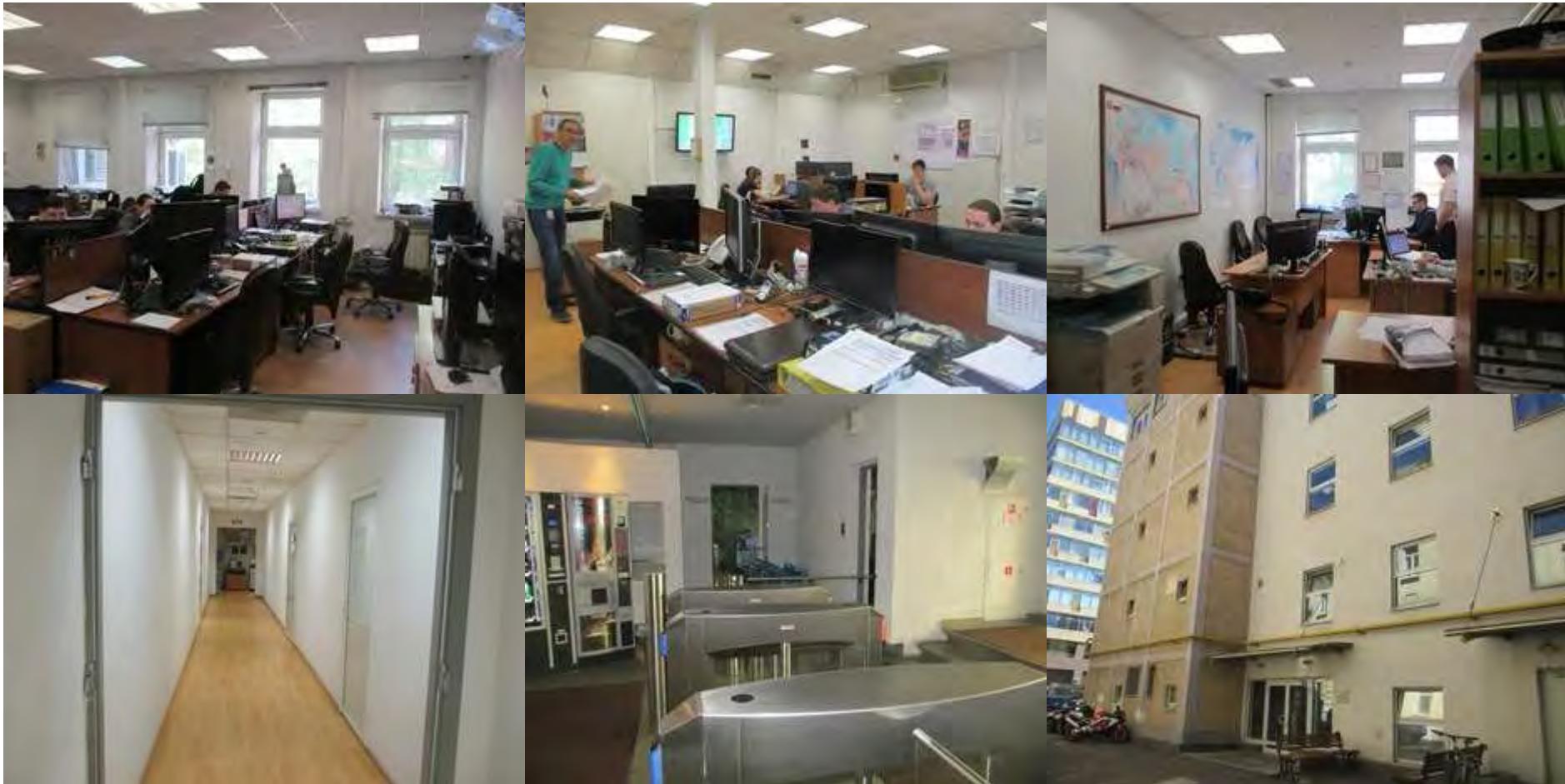


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ
недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-56-30-1118

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки





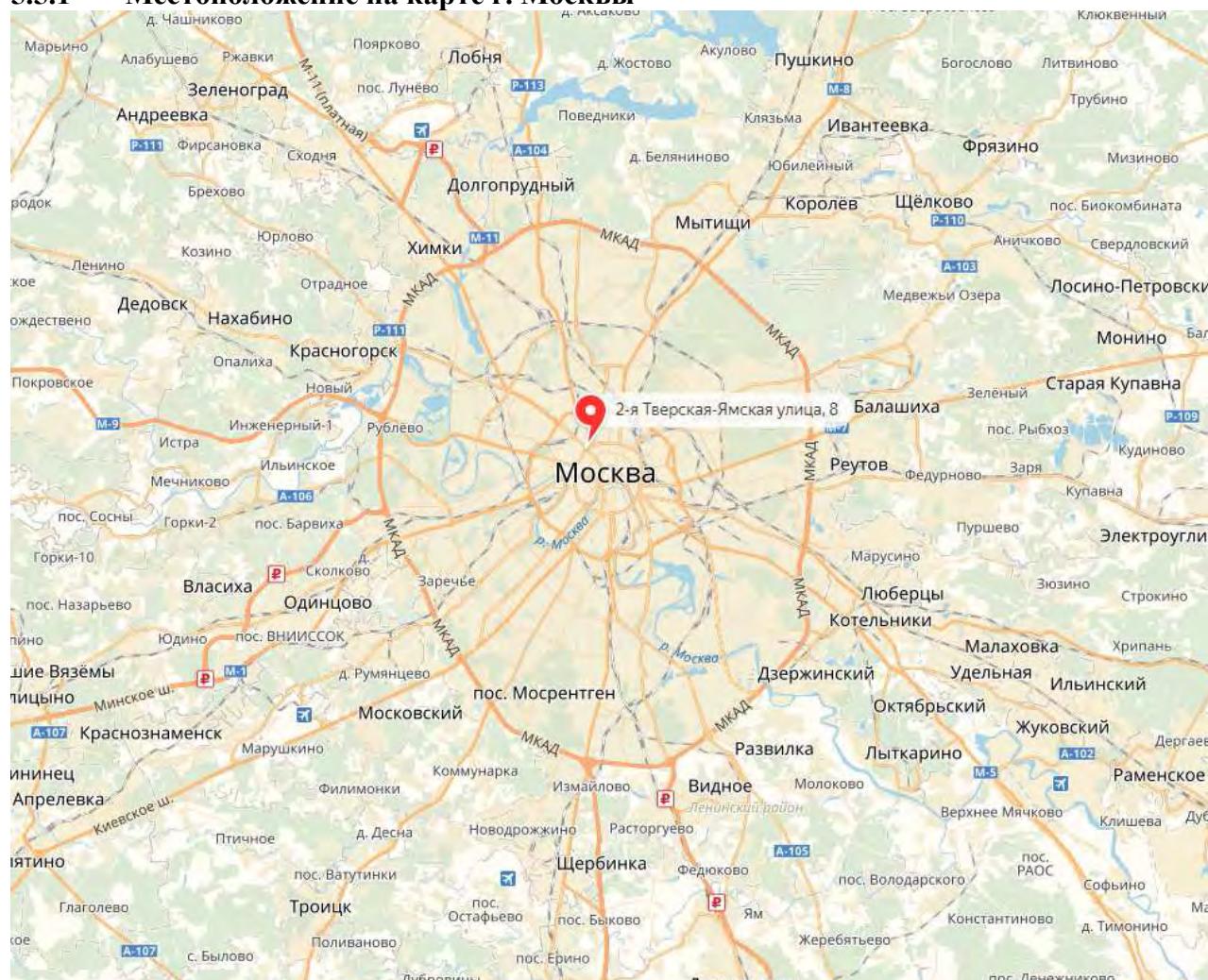
Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика

5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

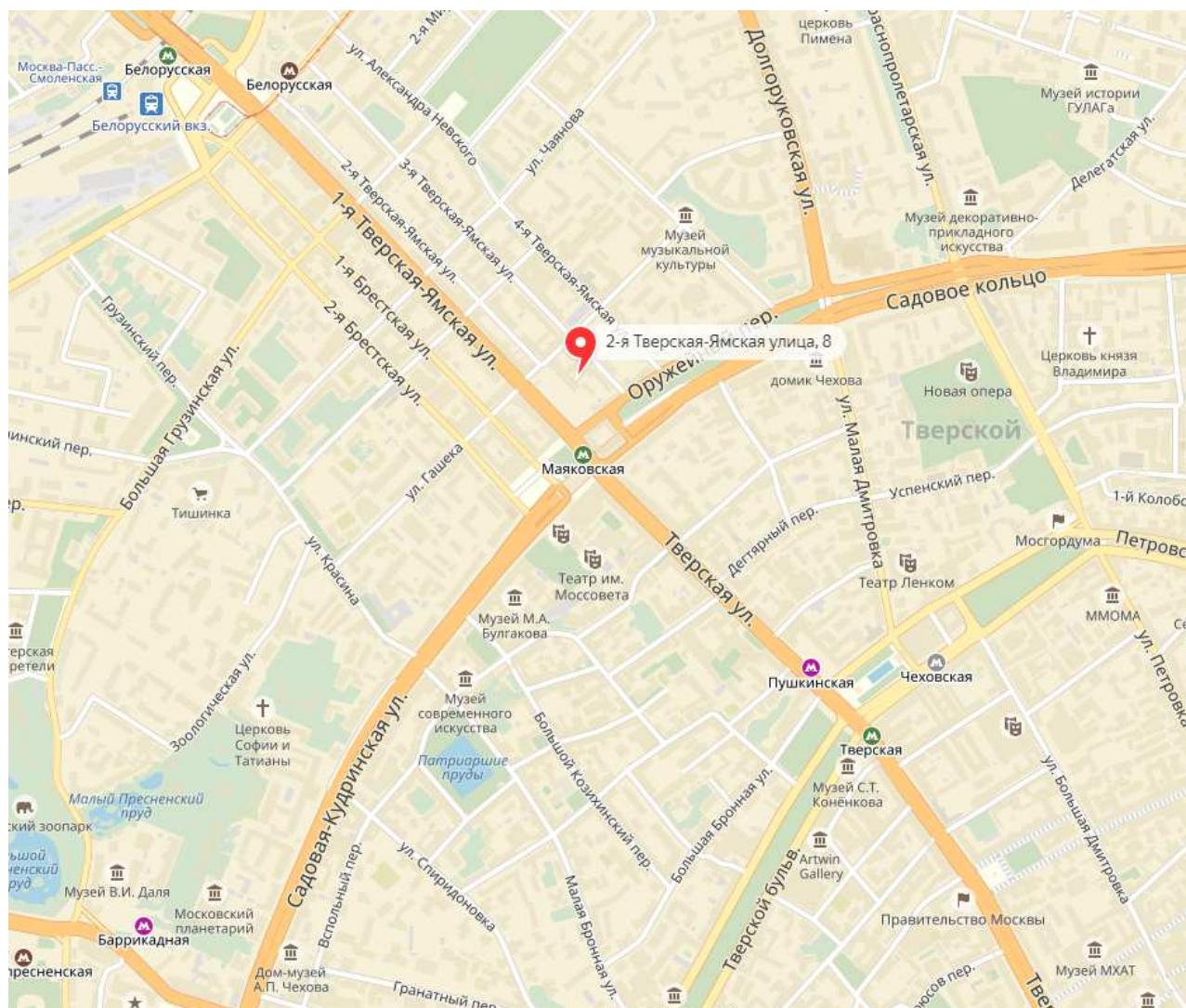
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые здания и право аренды на земельные участки) расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2.

Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.³

5.5.1 Местоположение на карте г. Москвы



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



5.5.2 Локальное местоположение Объекта

Пешеходная доступность

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

Таблица 5-1 Станции метрополитена в ближайшем окружении

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

-  Маяковская  160 м
-  Пушкинская  790 м
-  Белорусская  900 м

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таким образом, пешеходная доступность может быть охарактеризована как хорошая.

Транспортная доступность

Наземный общественный транспорт

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

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

Личный автотранспорт

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

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

Визуализация

Визуальная доступность объекта недвижимости является важной его характеристикой.

Объект оценки находится на первой линии.

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

Выводы

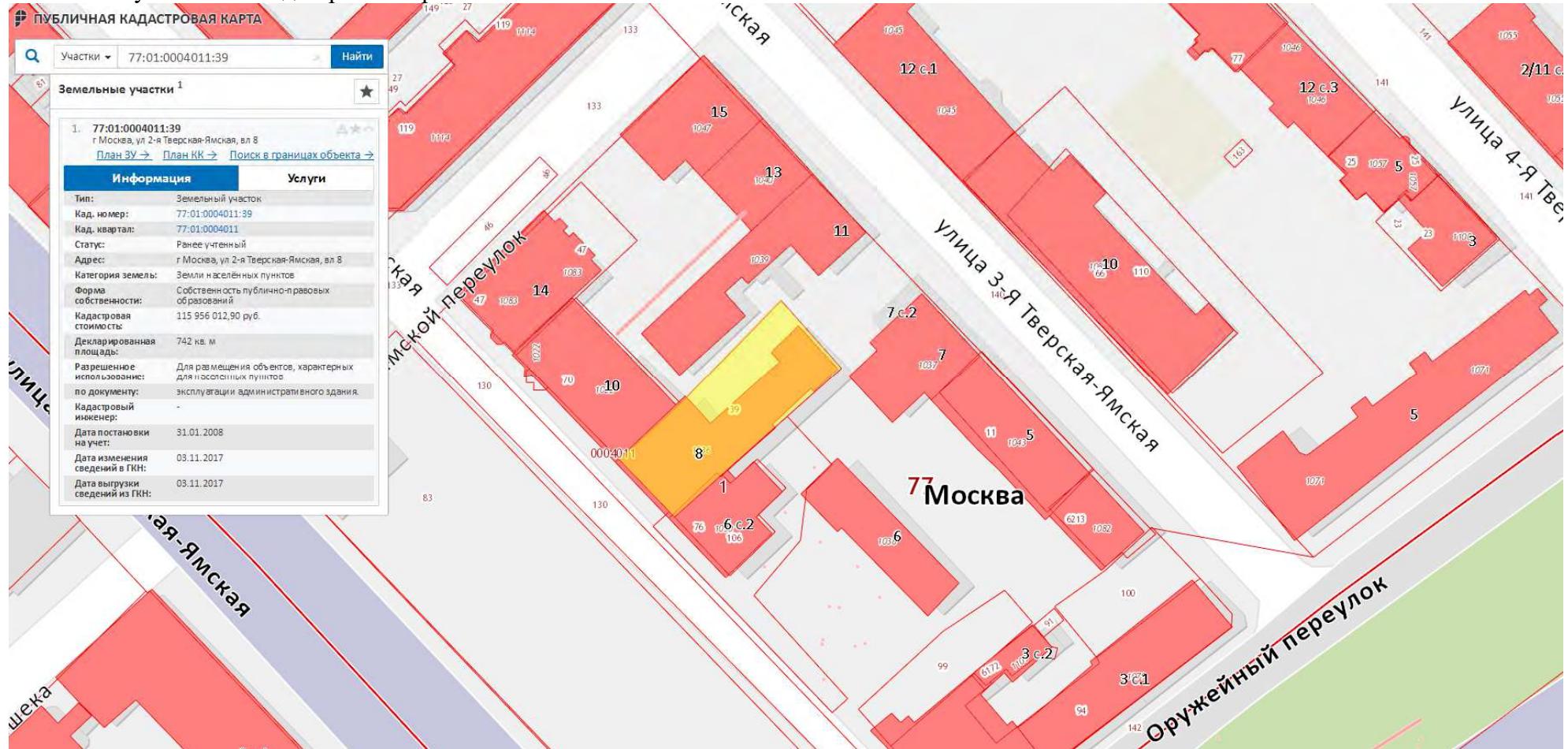
К позитивным факторам местоположения Объекта оценки, которые благоприятствуют его коммерческому использованию, относятся:

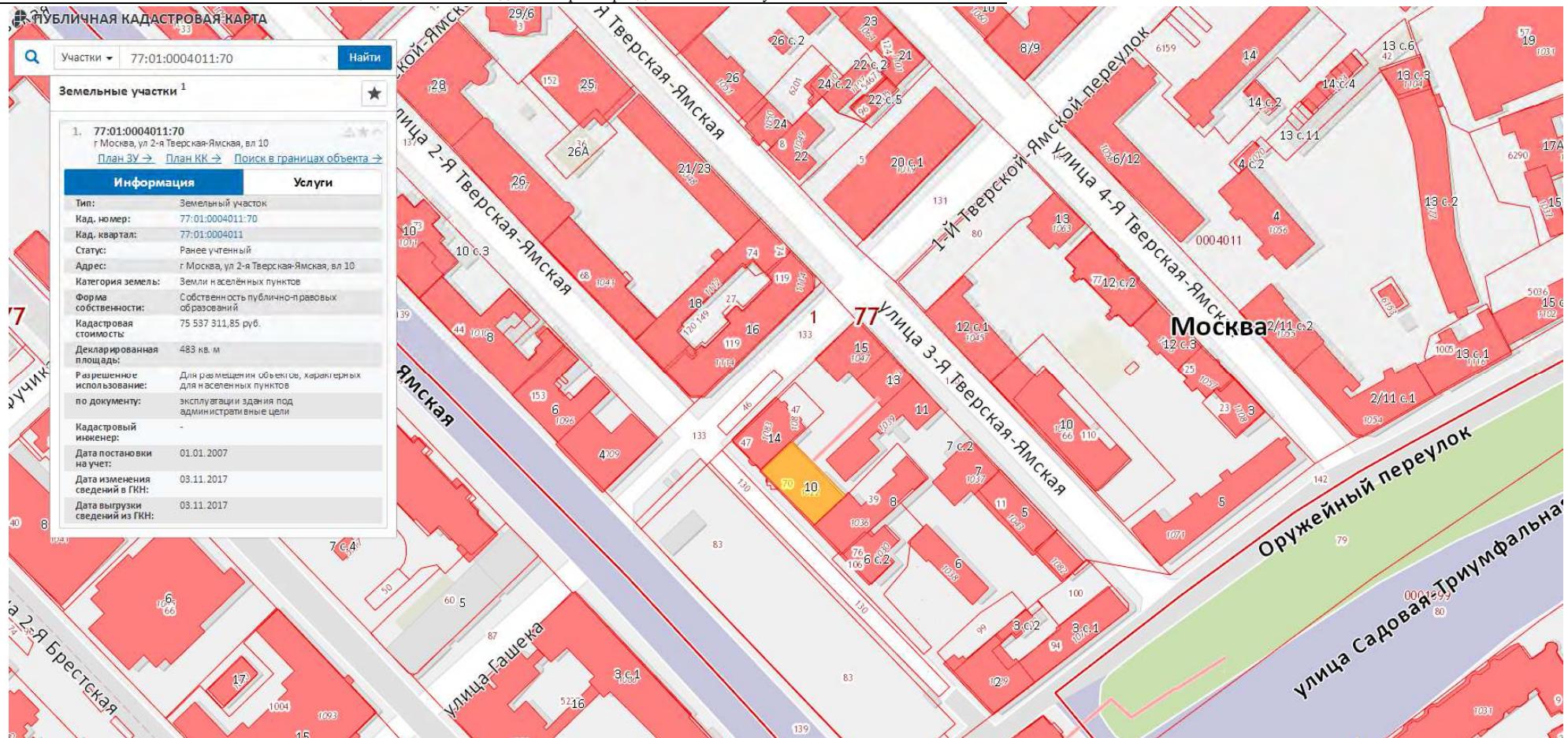
- наличие остановок общественного транспорта в непосредственной близости от Объекта;
- малая удаленность Объекта от станции метро;
- расположение вблизи оживленной магистрали;
- хорошая визуальная доступность;

5.5.3 Данные о земельных участках:

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь	Единицы измерения	Кадастровая стоимость, руб.
77:01:0004011:39	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	742,00	кв. м	115 956 012,90
77:01:0004011:70	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	483,00	кв. м	75 537 311,85

Земельный участок на Кадастровой карте.





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

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#)[Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:01:0004011:39
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.01.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	742
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	115956012,9
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Дата внесения стоимости:	19.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Адрес (местоположение):	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 8
Дата обновления информации:	03.11.2017
Форма собственности:	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок



Вернуться к результатам поиска



Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0004011:70
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	483
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	75537311,85
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Дата внесения стоимости:	19.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Адрес (местоположение):	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10
Дата обновления информации:	03.11.2017
Форма собственности:	

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

Краткая характеристика объекта оценки

Наименование показателей	Значение
Здание ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	
Тип помещения	Офисные
Субъект права	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность
Целевое назначение объекта оценки	Офисное
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимость и сделок с ним серия 77 АН 678546 от 28.12.2011 г.
Документ, на основании которого устанавливались характеристики объекта	Кадастровый паспорт здания
Функциональное назначение	Здание офисного назначения
Год постройки	-
Этажность	5
Общая площадь помещений, м ²	3 181,0
Общая площадь застройки, м ²	Нет данных
Общая площадь объекта оценки, м ²	3 181,0
Площадь пригодная для сдачи в аренду, м ²	3 181,0
Строительный объем, м ³	-
Основные конструктивные элементы	Стены наружные – кирпич. Перекрытия – железобетонные.
Инженерное оборудование и благоустройства	Электроснабжение, отопление центральное от ТЭЦ, водопровод, канализация, телефон, вентиляция, системы кондиционирования воздуха.
Нормативный усредненный срок службы здания, лет	100
Количество этажей в здании, шт.	5
Высота потолков, м	-
Тип	Административное здание
Текущее использование	Офисное
Состояние помещений	Хорошее
Общая площадь подвала, м ²	-

Наименование показателей	Значение
Земельный участок ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	

Наименование показателей	Значение
Субъект права	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Аренда
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8
Правоподтверждающий документ	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998г., сроком на 49 лет, Дополнительное соглашение от 20.09.2010г. к договору М-01-012865 от 30.10.1998г.
Документ, на основании которого устанавливались характеристики объекта	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998г., сроком на 49 лет, Дополнительное соглашение от 20.09.2010г. к договору М-01-012865 от 30.10.1998г.
Функциональное назначение	Для эксплуатации административного здания.
Общая площадь, м ²	800

Наименование показателей	Значение
Здание ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	
Тип помещения	Офисные
Субъект права	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность
Целевое назначение объекта оценки	Офисное
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимость и сделок с ним серия 77 АН 678548 от 28.12.2011 г.
Документ, на основании которого устанавливались характеристики объекта	Кадастровый паспорт здания
Функциональное назначение	Здание офисного назначения
Год постройки	-
Этажность	4
Общая площадь помещений, м ²	2 403,0
Общая площадь застройки, м ²	Нет данных
Общая площадь объекта оценки, м ²	2 403,0
Площадь пригодная для сдачи в аренду, м ²	2 403,00

Наименование показателей	Значение
Строительный объем, м ³	-
Основные конструктивные элементы	Стены наружные – кирпич. Перекрытия – железобетонные.
Инженерное оборудование и благоустройства	Электроснабжение, отопление центральное от ТЭЦ, водопровод, канализация, телефон, вентиляция, системы кондиционирования воздуха.
Нормативный усредненный срок службы здания, лет	100
Количество этажей в здании, шт.	4
Высота потолков, м	-
Тип	Административное здание
Текущее использование	Офисное
Состояние помещений	Хорошее
Общая площадь подвала, м ²	-

Наименование показателей	Значение
Земельный участок ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	
Субъект права	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Аренда
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10
Правоподтверждающий документ	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001г., сроком до 12.08.2022г., Дополнительное соглашение от 02.07.2010г. к договору М-01-018241 от 26.04.2001г.
Документ, на основании которого устанавливались характеристики объекта	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001г., сроком до 12.08.2022г., Дополнительное соглашение от 02.07.2010г. к договору М-01-018241 от 26.04.2001г.
Функциональное назначение	Для эксплуатации административного здания.
Общая площадь, м ²	483

Наименование показателей	Значение
Здание ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, с. 2	
Тип помещения	Офисные
Субъект права	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Наименование показателей	Значение
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Отсутствует в соответствии с приказом ФСФР №05-21/пз-н от 15.06.2005 г., учет в Фонде недвижимого имущества производится по оценочной стоимости, балансовая стоимость объектов не применяется.
Остаточная балансовая стоимость на конец отчетного периода, руб.	Отсутствует в соответствии с приказом ФСФР №05-21/пз-н от 15.06.2005 г., учет в Фонде недвижимого имущества производится по оценочной стоимости, балансовая стоимость объектов не применяется.
Вид права	Общая долевая собственность
Целевое назначение объекта оценки	Административное
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 6, строен. 2
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 054931 от 18 марта 2015 года
Документ, на основании которого устанавливались характеристики объекта	Кадастровый паспорт, свидетельство о регистрации права
Функциональное назначение	Здание офисного назначения
Год постройки	2008
Этажность	4, 2 подземных этажа
Общая площадь помещений, м ²	1 392,8
Общая площадь застройки, м ²	Нет данных
Общая площадь объекта оценки, м ²	1 392,8
Площадь пригодная для сдачи в аренду, м ²	1 392,80
Строительный объем, м ³	-
Основные конструктивные элементы	-
Инженерное оборудование и благоустройства	Электроснабжение, отопление центральное от ТЭЦ, водопровод, канализация, телефон, вентиляция, системы кондиционирования воздуха.
Нормативный усредненный срок службы здания, лет	100
Количество этажей в здании, шт.	4, 2 подземных этажа
Высота потолков, м	3,5 м.
Тип	Административное здание
Текущее использование	Офисное
Состояние помещений	Хорошее

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

№ п/п	Характеристика	Классы				
		A	B	C	D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города;	5	районы средней удаленности;	4	удаленные районы; окраина;
		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;
		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;
						коридорная система;
						различные планировочные решения в рамках одного здания
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством	4	недостаточное количество мест на неохраняемой
					3	отсутствие парковки
					2	

		крытым переходом в здание		мест; удобный подъезд к территории парковки		наземной автопарковке; 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 зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в августе (здесь и далее: г/г) замедлился до минимального с начала года 1% после роста на 1,8% в июле. По итогам января-августа 2018 года ведомство оценило рост ВВП в 1,6%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики. Для начала обратимся к ситуации в промышленности. По данным Росстата, в августе 2018 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% после увеличения на 3,9% месяцем ранее. С исключением сезонности в августе 2018 года промпроизводство прибавило 0,3%. По итогам января-августа 2018 года рост промышленности составил 3,1%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции ускорился до 4,5% после увеличения на 3,2% в июле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 2,2% после увеличения выпуска на 4,6%. Сегмент «Электроэнергия, газ и пар» увеличил выпуск на 0,1% после роста на 1,8% месяцем ранее. В то же время рост выпуска в сегменте «Водоснабжение» ускорился до 5,5% после увеличения в июле на 1%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'18	+1,3	+5,4	-0,7	-0,5
Июнь'18	+2,8	+2,2	+1,7	-2,3
Июль'18	+3,2	+4,6	+1,8	+1,0
Август'18	+4,5	+2,2	+0,1	+5,5
Январь-август'18	+2,4	+3,8	+1,7	-0,8

Таким образом, положительная динамика промпроизводства в августе была поддержана всеми его секторами, в то время как ключевой вклад внесли «Добыча полезных ископаемых», а также «Водоснабжение».

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-август 2018	Август 2018 / Август 2017	Январь-август 2018 / Январь-август 2017
Добыча угля, млн тонн	287	+11,5%	+7,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	366	+2,8%	+0,6%
Природный газ, млрд м3	418	+0,1%	+6,2%
Мясо скота, млн тонн	1,7	+12,6%	+11,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,2	-3,8%	+1,3%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,8	+13,3%	-1,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	87,4	-7,1%	-14,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,7	-9,3%	-4,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	14,6	-6,1%	-7,1%
Цемент, млн тонн	37,0	+0,3%	-0,7%
Бетон товарный, млн м3	18,9	-4,8%	-4,2%
Прокат готовый, млн тонн	41,3	-1,6%	+2,8%
Трубы стальные, млн тонн	8,2	-7,2%	+6,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	997	+11,9%	+17,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	95,7	+4,1%	+4,4%

По итогам восьми месяцев 2018 года в добывающем сегменте сохраняется рост добычи **угля** (+7,7%) и **природного газа** (+6,2%), при этом добыча **нефти** показывает слабую положительную динамику (+0,6%). Фактором, сдерживающим добычу нефти, продолжает выступать действующий договор «ОПЕК+» о сокращении добычи топлива. Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск **мясных продуктов** по-прежнему увеличивается, при этом в августе производство мяса скота выросло на 12,6%, что отразилось на росте выпуска данной позиции по итогам января-августа до 11,2%. Производство целого ряда **строительных материалов** показывает отрицательную динамику, при этом наибольшее снижение наблюдается по позиции **блоки и прочие сборные строительные изделия** (-7,1%). В тяжелой промышленности производство стальных труб в августе снизилось, при этом с начала года онозамедлило свой рост до 6,8% с 9,1% (по сравнению с динамикой за семь месяцев). Вместе с этим, значительный рост продолжает показывать выпуск **легковых автомобилей** (+17,1%).

Кроме того, во второй половине сентября Росстат опубликовал информацию о сальниченном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2018 года. Он составил 7,6 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 5,6 трлн руб. Таким образом, рост сальниченной прибыли предприятий в отчетном периоде ускорился до 34,7% после 30,9% по итогам первого полугодия 2018 года.

Показатель	Январь-июль	Справочно:
	2018 г.	Январь-июль 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+7 578,7	+5 626,2
Доля убыточных предприятий	31,8%	30,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

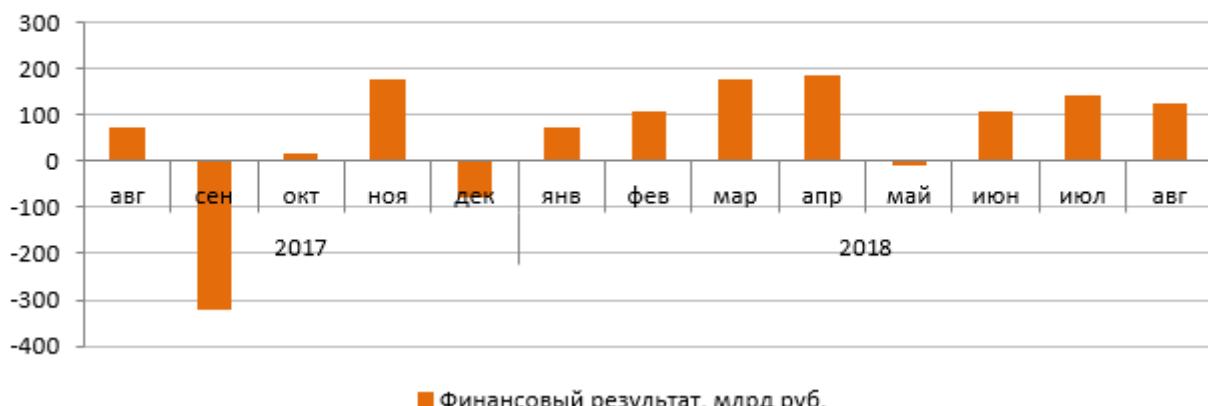
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2018 г., млрд руб.	Январь-июль 2018 г. / Январь-июль 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+156,3	-9,4%
Добыча полезных ископаемых	+2 530,9	+66,4%
Обрабатывающие производства	+2082,5	+36,7%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+407,6	+4,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+366,8	+2,1%
Водоснабжение	+20,4	> в 2,3 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1211,3	+75,6%
Строительство	+44,1	-23,4%
Транспортировка и хранение	+489,3	-21,1%
Информация и связь	+216,9	-5,8%

По итогам января-июля 2018 года все ключевые виды деятельности отразили положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты **«Водоснабжение»** (сальдированный результат вырос в 2,3 раза), **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (+75,6%), а также **«Добыча полезных ископаемых»** (+66,4%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент **«Строительство»** (-23,4%).

Банковский сектор после 142 млрд руб. прибыли в июле, заработал 124 млрд руб. в августе. При этом Сбербанк за этот же период заработал 71,5 млрд руб. чистой прибыли. В августе прошлого года прибыль сектора составила 71 млрд руб. С начала 2018 года по состоянию на 1 сентября российские банки заработали 900,5 млрд руб. по сравнению с 997 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-август 2018 года составила 540,7 млрд руб.

Говоря о прочих показателях банковского сектора в августе, стоит отметить увеличение объема его активов на 2,4% (до 88,7 трлн руб.). Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1,1 трлн руб. (+3,5%). Объем **розничного кредитования** вырос на 333 млрд руб. (+2,5%). Таким образом, по состоянию на 1 сентября 2018 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 46,6 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне (4-4,5%) мы ожидаем возобновления снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



■ Финансовый результат, млрд руб.

Что касается потребительской инфляции, то недельный рост цен в сентябре держался на уровне 0-0,1%. Исходя из недельных данных, рассчитываемых по узкой потребительской корзине, в целом за сентябрь цены могли вырасти на 0,1%, а в годовом выражении на начало октября инфляция могла ускориться до 3,3% после 3,2% по состоянию на 1 сентября. Отметим, что пока это предварительные данные, так как Росстат на момент выхода данного обзора не опубликовал значение инфляции за сентябрь 2018 года по широкой потребительской корзине.

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.

Месяц	2017	2018
Май	0,4%	0,4%
Июнь	0,6%	0,5%
Июль	0,1%	0,3%
Август	-0,5%	0,0%
Сентябрь	-0,1%	0,1%

Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В сентябре среднее значение курса составило 67,7 руб. после 66,1 руб. за доллар в августе. Тем не менее, к концу месяца курс доллара снизился до 65,6 руб. Укреплению курса рубля к концу месяца способствовал ускоренный рост цен на нефть во второй половине сентября, а также остановка покупок валюты Минфином на внутреннем рынке.

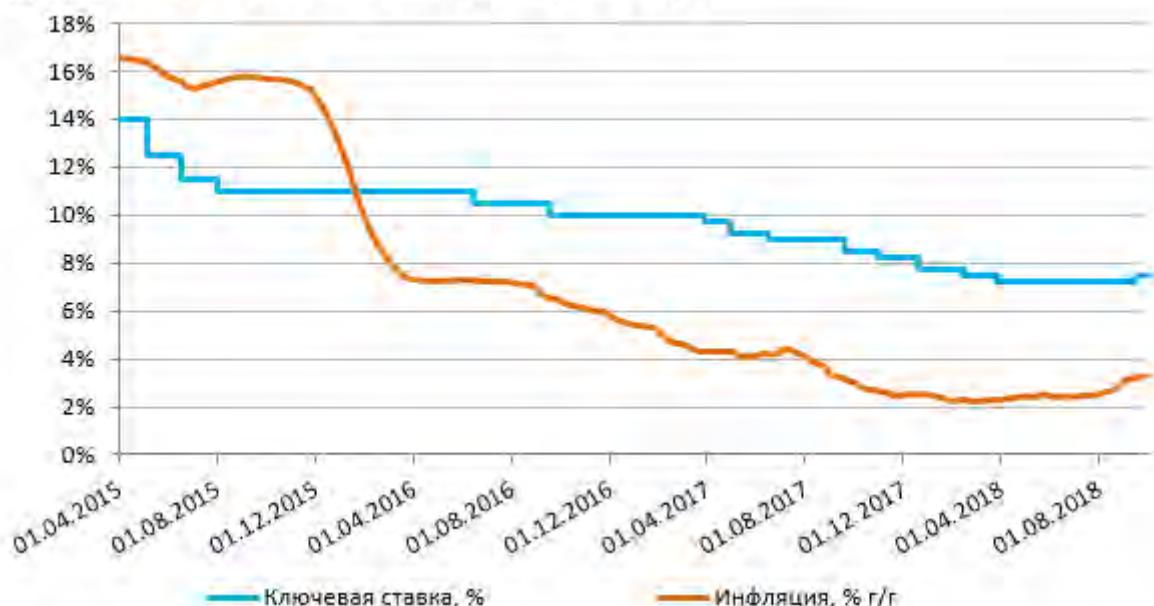
Динамика официального курса доллара США в 2018 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май	62,0	62,6	62,2
Июнь	62,6	62,8	62,8
Июль	62,8	62,8	62,9
Август	62,8	68,1	66,1
Сентябрь	68,1	65,6	67,7

Стоит отметить, что 14 сентября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена (впервые с 2014 года) на 0,25 п.п. до 7,5%. По мнению ЦБ, изменение внешних условий существенно усилило

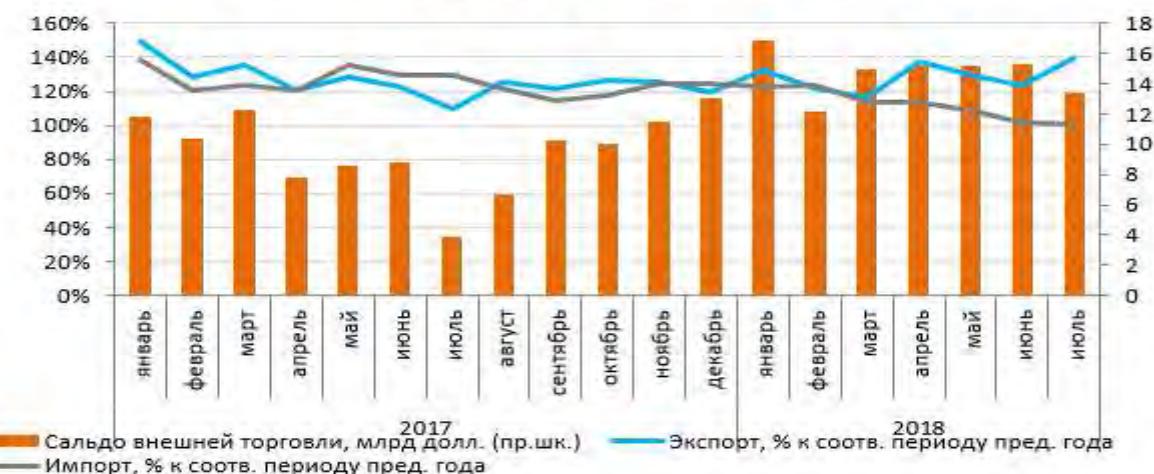
проинфляционные риски. Банк России оценивает, что годовая инфляция в 2019 году вырастет до 5-5,5%, а к концу 2020 году снизится до целевого уровня 4%. При этом, по данным мониторинга ЦБ, инфляционные ожидания населения и предприятий выросли на фоне курсовой волатильности. Кроме того, регулятор отметил ужесточение денежно-кредитных условий, существенный рост доходностей ОФЗ, а также повышение процентных ставок на депозитно-кредитном рынке. По мнению ЦБ, повышение ключевой ставки будет способствовать сохранению положительных реальных процентных ставок по депозитам, что поддержит привлекательность сбережений и сбалансированный рост потребления. Отметим, что ЦБ будет принимать решения по ключевой ставке, оценивая динамику инфляции и инфляционные ожидания, а также фактическую динамику ВВП относительно прогноза регулятора.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. Так, по данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-июля 2018 года составил 244,8 млрд долл. (+28,1%). В то же время товарный импорт составил 141,8 млрд долл. (+11,1%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 103 млрд долл. (+62,1%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно заметить, в июле темпы роста экспорта заметно ускорились, при этом темпы роста импорта в последние месяцы замедляются. Эти факторы заложили предпосылки для ускоренного роста положительного сальдо торгового баланса. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2018 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-июль 2018 / январь-июль 2017, %
Экспорт, в т. ч.	244,8	+28,1
Топливно-энергетические товары	159,1	+31,7
Металлы и изделия из них, в т. ч.	26,2	+34,5
черные металлы	16,5	+37,1
цветные металлы	8,8	+30,1
Машины, оборудование и транспортные средства	14,0	+13,4
Продукция химической промышленности, в т. ч.	15,1	+14,6
калийные удобрения	1,0	-8,8
азотные удобрения	1,4	+9,6
Продовольственные товары и с/х сырье	13,2	+31,9
Импорт, в т. ч.	141,8	+11,1
Машины, оборудование, транспортные средства	63,5	+10,2
Продовольственные товары и с/х сырье	17,3	+7,6
Продукция химической промышленности	25,3	+15,1

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров увеличился по итогам января-июль 2018 года. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 31,7% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 34,5%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 14,6% на фоне роста экспортных **азотных удобрений** (+9,6%). Негативная динамика экспортных **калийных удобрений** замедлилась (-8,8%) после снижения на 11,7% по итогам I полугодия 2018 г. Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **продукции химической промышленности** (+15,1%), а также машин, оборудования и транспортных средств (+10,2%). В то же время ввоз **продовольственных товаров и с/х сырья** показал рост на 7,6%.

Показатель	Январь-август 2017	Январь-август 2018	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	19,0	69,0	> в 3,6 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	9,7	26,5	> в 2,8 раза
	1.09.17	1.09.18	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	424,0	460,6	+8,6%
	1.07.17	1.07.18	
Объем внешнего долга, млрд долл.	521,5	485,5	-7,9%

Основным фактором укрепления счета текущих операций стал рост цен на основные товары российского экспорта при умеренном росте импорта, что привело к расширению профицита торгового баланса. При этом положительное сальдо текущего счета платежного

баланса выступало источником накопления международных резервов страны и финансирования вывоза капитала преимущественно в форме уменьшения внешних обязательств.

Выводы:

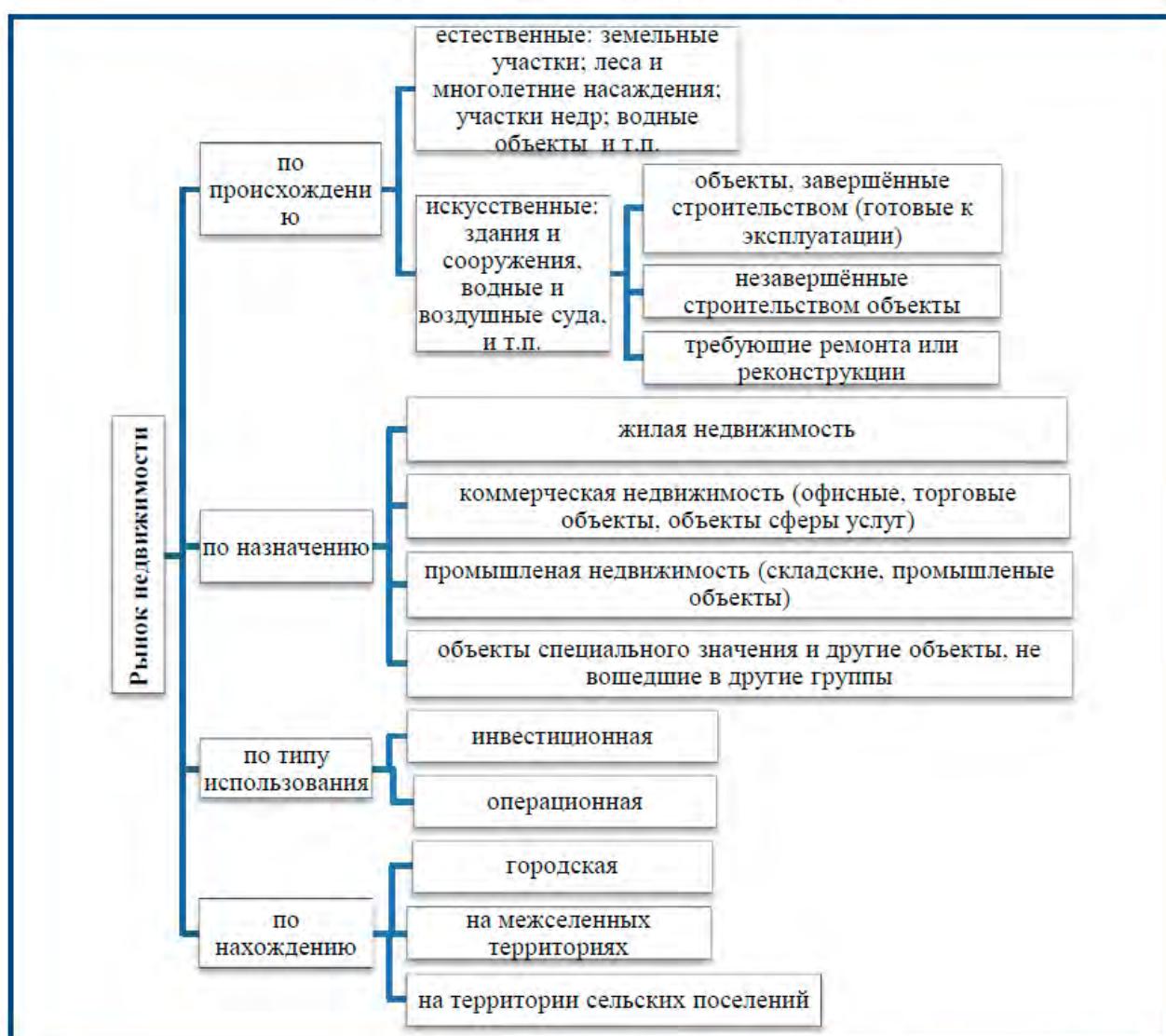
- *Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в августе составил 1%, а по итогам восьми месяцев 2018 года ВВП вырос на 1,6%;*
- *Промпроизводство в августе 2018 года в годовом выражении увеличилось на 2,7%, а по итогам января-августа 2018 года промышленность показала рост на 3,1%;*
- *Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле 2018 года составил 7,6 трлн руб. по сравнению с 5,6 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,9 п.п. до 31,8%;*
- *Банковский сектор в августе заработал 124 млрд руб. прибыли. По итогам восьми месяцев 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 900,5 млрд руб. по сравнению с 997 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;*
- *Потребительская инфляция в сентябре 2018 года, по предварительным данным, составила 0,1%, при этом в годовом выражении на начало октября инфляция выросла до 3,3%;*
- *Среднее значение курса доллара США в сентябре 2018 года выросло до 67,7 руб. по сравнению с 66,1 руб. в августе, однако к концу месяца значение курса снизилось до 65,6 на фоне роста цен на нефть и приостановки покупок валюты на внутреннем рынке Минфином для пополнения международных резервов.*
- *Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-августа 2018 года выросло в 3,6 раза до 69 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 2,8 раза до 26,5 млрд долл.*

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

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.

Сегментирование 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.

6.3 Анализ рынка объекта оценки

	I-III кв. 2016	I-III кв. 2017	I-III кв. 2018
Объем ввода, тыс. м ²	274,4	95,7	94,5
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	809,2	789,2	972,6
Доля вакантных площадей, % (на конец III кв.)	13,7	11,2	9,2
Класс А	18,5	15,9	13,0
Класс В+/-	11,8	9,7	8,1
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м ² /год* (на конец III кв.)	17 393	17 587	17 494
Класс А	26 565	26 470	25 058**
Класс В+/-	13 095	12 867	13 478**

6.3.1 Предложение и спрос

Предложение

С начала 2018 г. в Москве в эксплуатацию было введено 94 500 м² офисных площадей классов А и В+/-, что сопоставимо с уровнем за аналогичный период 2017 г., однако в три и пять раз ниже уровня 2016 и 2015 гг. соответственно. Совокупный объем ввода офисов в 2018 г. станет минимальным за последние 15 лет и составит 292 400 м² в случае получения документации о вводе на все заявленные до конца года объекты.

Новое предложение офисных площадей в ближайшей перспективе будет формироваться как за счет объектов, строительство которых было возобновлено, так и за счет новых, ранее не анонсированных объектов. Кроме того, избыток предложения, характерный для 2014–2016 гг., поспособствовал формированию на рынке нового типа предложения: ряд девелоперов, ранее приостановивших строительство бизнес-центров, озвучивают готовность построить проекты «под клиента»: на сегодняшний день совокупный объем подобных проектов составляет, по нашим оценкам, около 700 000 м² офисных площадей.

*В ставку аренды не включены НДС (18%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

**Коррекция средневзвешенной ставки аренды обусловлена изменением структуры свободного предложения, а также изменением курса доллара США к российскому рублю.

Динамика ввода в эксплуатацию офисных площадей по кварталам

Источник: Colliers International



Основные объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2018 г.

Источник: Colliers International

НАЗВАНИЕ	ТИП	КЛАСС	АДРЕС	GBA, M ²	GLA, M ²
«ВТБ Аренда Парк» (фаза I)	МФК	A	Ленинградский пр-т, д. 36, стр. 3, 4, 5	31 021	24 686
«Новион»	МФК	A	Самарская ул., д. 1	76 082	22 000
«Галерея 76»	МФК	B+	Профсоюзная ул., д. 76	22 100	8 450

Коммерческие условия

В течение первых трех кварталов 2018 г. повсеместного увеличения ставок аренды в офисах классов А и В+/- зафиксировано не было. По итогам III квартала средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в офисах класса А составила 25 058 руб./м²/год*, в офисах классов В+/- – 13 478 руб./м²/год*.

Снижение показателя средневзвешенной арендной ставки в одних субрынках и повышение в других в III квартале связано с изменением структуры предложения, а также с повышенной волатильностью курса рубля в этом периоде. Ослабление рубля в августе и начале сентября отразилось на росте средних приведенных ставок аренды в деловых районах, где доля долларового предложения составляет более 50%: в Белорусском, Павелецком деловых районах и в объектах с премиальной локацией средние ставки аренды, номинированные в долларовом эквиваленте и пересчитанные в российские рубли, выросли на 6–8%.



Динамика средних приведенных ставок аренды*

Источник: Colliers International

*Средневзвешенная приведенная ставка аренды в рублях, рассчитывается путем пересчета ставок, коммуницированных в долларовом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу установленному арендодателем. В ставку аренды не включены НДС (18%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



Спрос

За период с января по сентябрь 2018 г. было арендовано и куплено 972 600 м², что больше, чем за аналогичный период 2017 г., на 23%. Также мы наблюдаем увеличение количества сделок по аренде крупных блоков площадью от 5 000 м² до 10 000 м² в 1,5 раза в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года и увеличение количества сделок площадью от 1 000 м² до 5 000 м² в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года на 35%.

Наиболее активными в части аренды новых офисных помещений в первые три квартала 2018 г. были компании банковской сферы (23%), ритейл-компании (14%) и IT-компании (12%). Начиная с 2015 г. совокупный объем офисных площадей, арендуемых IT-компаниями, увеличивался и по итогам трех кварталов 2018 г. составил 49 900 м². Растущий объем сделок с IT-компаниями связан в том числе и с тем, что IT-компании ориентированы на сотрудников нового поколения с высокими требованиями к качеству офисного пространства. Современным сотрудникам необходимо комфортное рабочее место, зоны отдыха. Также популярным среди IT-компаний является размещение на арендуемых площадях дополнительных опций – фитнеса, игровой зоны, зоны отдыха. Соблюдение всех требований вынуждает компанию снимать в аренду крупные офисы. По итогам первых трех кварталов 2018 г. средний размер офиса, арендуемого IT-компанией, составил 2 039 м², что превышает показатель предыдущего года на 18% и в 2 раза, чем в 2015 г.



Крупнейшие новые сделки в III квартале 2018 г.

Источник: Colliers International

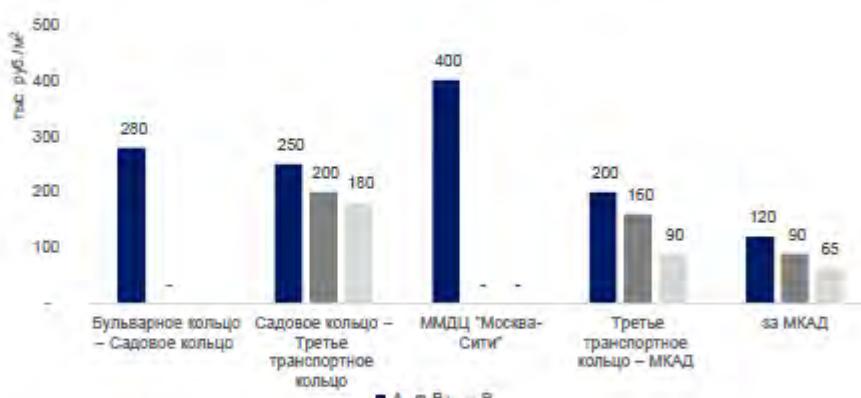
КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ, м ²
ПАО «МТС»	«Декарт»	Андропова пр-т, д. 18, стр. 9	покупка	31 000*
Банк «Авангард»	«Лесная 6»	Лесная ул., д. 6	покупка	14 000*
WeWork	«Савин» «Красная Роза»	Тимура Фрунзе ул., д. 11, стр. 13	аренда	4 290
SOK	«Сады Пекина»	Б. Садовая ул., д. 5, стр. 1	аренда	3 110
Rocket Collider	«Фактория»	Вятская ул., д. 27, стр. 7	аренда	3 000
OPTEC (Zeiss Group)	Silver City	Серебряническая наб., д. 29	аренда	2 090

*ГБА

6.3.2 Рынок продажи офисных помещений

Рынок продажи офисных помещений

Без учета сделки 2017 г. по покупке одной из офисных башен комплекса «IQ-квартал» для размещения сотрудников крупнейшего государственного банка, объем приобретенных офисных помещений увеличился на 46% и составил 134 780 м². Количество сделок площадью более 1 000–2 500 м² выросло в 1,7 раза, а количество сделок менее 200 м² увеличилось почти в два раза по сравнению с предыдущим годом. Несмотря на растущий спрос и ограниченный объем свободного предложения, цены продажи собственниками офисов по-прежнему не корректируются вверх.



Прогноз рынков аренды и продажи офисной недвижимости



№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, м ²
1	«Амальтея»	A	Сколково, Большой б-р, д. 40	Группа «САФМАР» («БИН»)	32 000
2	«ОКО II»	B+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 2	Capital Group	26 750
3	«Смоленский Пассаж II»	A	Смоленская пл., д. 7–9	Группа «САФМАР» («БИН»)	15 350
4	«Берников»	B+	Николоямская ул., д. 11, стр. 2	Группа «САФМАР» («БИН»)	10 900
5	«Рассвет»	B+	Столярный пер., д. 3	KR Properties	15 830

Основные объекты*, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2018 г.
 Источник: Colliers International

*Объекты под соответствующими номерами обозначены на карте на стр. 4.



Источник: Colliers International

6.3.3 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, архитектурно-конструктивные 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.).

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

№	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 20С3	Продаем высокодоходный арендный бизнес в центре Москвы на Тверской, красивое здание светло-голубого цвета, все занято арендаторами. К диалогу по цене собственник готов.	1253,00	500 000 000,00	399 042,30	https://www.cian.ru/sale/commercial/194303418/	да
2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Продаётся отдельно стоящее здание (ОСЗ), общей площадью 2046 кв.м. 6 этажей. Бизнес-центр класса В - БЦ "Тишинский". Готовый арендный бизнес. В пешей доступности от метро Маяковская, Белорусская (10 мин.). Вентиляция. Кондиционирование. Охрана, видеонаблюдение, контроль-доступа. Лифт. Во дворе бизнес-центра наземная парковка. Свободная продажа. Фото/поэтажка/БТИ и показ по запросу.	2046,00	478 000 000,00	233 626,59	https://www.cian.ru/sale/commercial/192314708/	да
3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Особняк расположен на второй линии домов, презентабельной внешности, на огороженной территории. Удобный выезд в сторону ул. Тверская и в сторону Садового кольца. Есть подземный паркинг 5-6 мест. Огороженная территория - 12 соток. В помещения выполнена дорогой офисный ремонт, помещения полностью укомплектованы экспозиционной мебелью и предметами интерьера. Мощность электроэнергии 190 кВт.	1627,00	600 000 000,00	368 776,89	https://www.cian.ru/sale/commercial/170952343/	да

4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Лучшее предложение в этом районе! Здание выгодно расположено на первой линии домов улицы Долгоруковская. Удобная транспортная и пешая доступность объекта обеспечиваются близостью к Садовому кольцу, ТТК, наличием нескольких станций метро: Маяковская, Новослободская, Менделеевская. Рабочее состояние. Железобетонные перекрытия. Класс В+. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Бизнес-центр. Всего этажей: 6. Общая площадь здания 3188 кв. м. Цена включает НДС.	3 188,00	1 000 000 000,00	313 676,29	https://www.cian.ru/sale/commercial/ 195497721/	да
5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Продается отдельно-стоящее здание 1984.0 кв. м на первой линии по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.21, стр. 1. От метро Новослободская 5 мин пешком. Здание состоит из 5-и этажей(манкарда) и цоколя. В подвале находится Кафе-столовая. Выделенная мощность 170 кВт. Капитальная реконструкция 2009 г. Готовый арендный бизнес, 2-5 этажи- арендаторы офисов, а 1- этаж- филиал Банка Промсвязьбанк и Ортопедический салон.	1984,00	484 492 800,00	244 200,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/ 156462721/	да

6.3.6 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 230 000,00 руб. за один квадратный метр до 400 000 руб. за один квадратный метр.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

8 МЕТОДОЛОГИЯ СТОИМОСТИ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

Рыночная
стоимость

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

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

Полное право
собственности

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

Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)

	<i>оценки. М. 2005)</i>
Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. (<i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i>).
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (<i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i>).
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (<i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i>).
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (<i>Международные стандарты оценки</i>).
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. (<i>Международные стандарты оценки</i>).
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общекономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. (<i>Международные стандарты оценки</i>).
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустранимое
обесценение

(Международные стандарты оценки).

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

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном 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 цennыми бумагами, выбранными в качестве базовых.

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения 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 **рыночный (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.

Рыночный (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 рыночного (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-Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

обстоятельствах;

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

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

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

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

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-56-30-1118
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилые здания и право аренды на земельные участки

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 С-11-11-модель.

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

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

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке №500-56-30-1118
Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

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

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

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

9.1 Объекты-аналоги

№, п./п .	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	cian.ru/	cian.ru/	cian.ru/	cian.ru/	cian.ru/
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	3	6	3	6	5
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.	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 20С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
11	Площадь, кв.м.	1 253,00	2 046,00	1 627,00	3 188,00	1 984,00
12	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН
13	Стоимость, руб.	500 000 000,00	478 000 000,00	600 000 000,00	1 000 000 000,00	484 492 800,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	399 042,30	233 626,59	368 776,89	313 676,29	244 200,00
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	338 171,44	197 988,64	312 522,79	265 827,36	244 200,00

16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)				
18	Функциональное назначение	административное - офисное				
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/194303418/	https://www.cian.ru/sale/commercial/192314708/	https://www.cian.ru/sale/commercial/170952343/	https://www.cian.ru/sale/commercial/195497721/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156462721/

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

9.2 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав объекта. 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 торги, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

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

Величина корректировки была принята на уровне минус 10,0%.

Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

Значения скидки на торги в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 171

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

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

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

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости.

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату наиболее близкую к дате оценки.

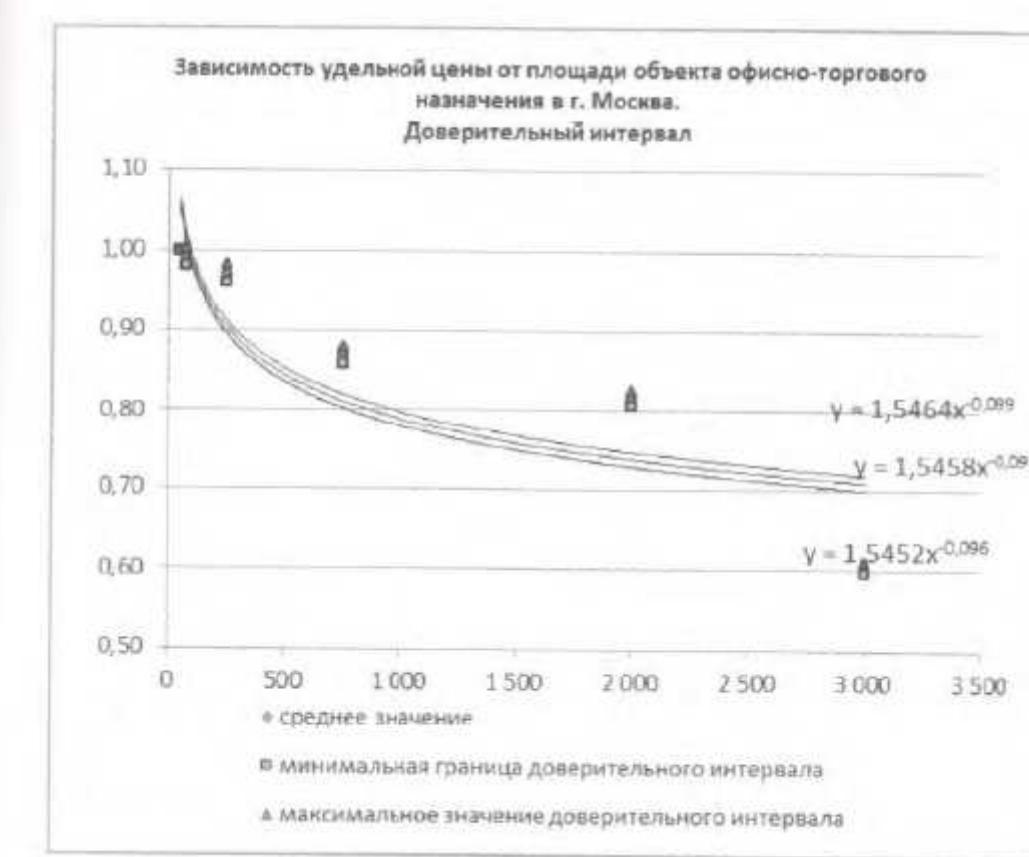
Согласно обзору основных тенденций сегмента рынка объектов оценки существенных изменений на рынке недвижимости данного типа не происходило. Введение корректировки не требуется.

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

Корректировка не вводилась, ввиду близкого расположения объектов-аналогов.

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

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

Рисунок 9-2 Корректировка на площадьРис. 50¹⁴

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

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

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

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

Так как аналоги были подобраны с одинаковым состоянием отделки, то корректировка не применялась.

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 20С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		500 000 000	478 000 000	600 000 000	1 000 000 000	484 492 800
3	Площадь объекта, кв.м	1 392,80	1 253,00	2 046,00	1 627,00	3 188,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		399 042,30	233 626,59	368 776,89	313 676,29	244 200,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		338 171,44	197 988,64	312 522,79	265 827,36	244 200,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		271 742,05				
	Коэффициент вариации		20,41%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		338 171,44	197 988,64	312 522,79	265 827,36	244 200,00

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-33 817,14	-19 798,86	-31 252,28	-26 582,74	-24 420,00
	Скорректированная ед. цена		304 354,30	178 189,78	281 270,51	239 244,62	219 780,00
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		304 354,30	178 189,78	281 270,51	239 244,62	219 780,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		304 354,30	178 189,78	281 270,51	239 244,62	219 780,00
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 20С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	304 354,30	178 189,80	281 270,50	239 244,60	219 780,00
12	Площадь, кв.м	1 392,80	1 253,0	2 046,0	1 627,0	3 188,0
	свободный член	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458
	степень	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970
	у	0,7659	0,7738	0,7379	0,7545	0,7068
	Корректировка		-1,02%	3,79%	1,51%	8,36%
	Корректировка ед. цены		-3 104,41	6 753,39	4 247,18	20 000,85
	Скорректированная ед. цена		301 249,89	184 943,19	285 517,68	259 245,45
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		301 249,89	184 943,19	285 517,68	259 245,45
	Среднее значение, руб./кв.м		251 681,31			
14	Коэффициент вариации		18,53%			
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-36 921,6	-13 045,5	-27 005,1	-6 581,9
						-16 749,7

17	Относительная величина внесенных корректировок		-9,25%	-5,58%	-7,32%	-2,10%	-6,86%
		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		60 249,98	36 988,64	57 103,54	51 849,09	45 490,06
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	251 681,31					

9.4 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1022

№	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, Тверская ул., 20С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		500 000 000	478 000 000	600 000 000	1 000 000 000	484 492 800
3	Площадь объекта, кв.м	2 399,00	1 253,00	2 046,00	1 627,00	3 188,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		399 042,30	233 626,59	368 776,89	313 676,29	244 200,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		338 171,44	197 988,64	312 522,79	265 827,36	244 200,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		271 742,05				
	Коэффициент вариации		20,41%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		338 171,44	197 988,64	312 522,79	265 827,36	244 200,00

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-33 817,14	-19 798,86	-31 252,28	-26 582,74	-24 420,00
	Скорректированная ед. цена		304 354,30	178 189,78	281 270,51	239 244,62	219 780,00
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		304 354,30	178 189,78	281 270,51	239 244,62	219 780,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		304 354,30	178 189,78	281 270,51	239 244,62	219 780,00
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 20С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	304 354,30	178 189,80	281 270,50	239 244,60	219 780,00
12	Площадь, кв.м	2 399,00	1 253,0	2 046,0	1 627,0	3 188,0
	свободный член	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458
	степень	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970
	у	0,7266	0,7738	0,7379	0,7545	0,7068
	Корректировка		-6,10%	-1,53%	-3,70%	2,80%
	Корректировка ед. цены		-18 565,61	-2 726,30	-10 407,01	6 698,85
	Скорректированная ед. цена		285 788,69	175 463,50	270 863,49	245 943,45
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		285 788,69	175 463,50	270 863,49	245 943,45
	Среднее значение, руб./кв.м		238 767,83			
14	Коэффициент вариации		18,53%			
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-52 382,8	-22 525,1	-41 659,3	-19 883,9
						-28 420,0

17	Относительная величина внесенных корректировок		-13,13%	-9,64%	-11,30%	-6,34%	-11,64%
		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		57 157,74	35 092,70	54 172,70	49 188,69	43 156,00
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	238 767,83					

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, Тверская ул., 20С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		500 000 000	478 000 000	600 000 000	1 000 000 000	484 492 800
3	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	1 253,00	2 046,00	1 627,00	3 188,00	1 984,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		399 042,30	233 626,59	368 776,89	313 676,29	244 200,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		338 171,44	197 988,64	312 522,79	265 827,36	244 200,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		271 742,05				
	Коэффициент вариации		20,41%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		338 171,44	197 988,64	312 522,79	265 827,36	244 200,00

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-33 817,14	-19 798,86	-31 252,28	-26 582,74	-24 420,00
	Скорректированная ед. цена		304 354,30	178 189,78	281 270,51	239 244,62	219 780,00
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		304 354,30	178 189,78	281 270,51	239 244,62	219 780,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		304 354,30	178 189,78	281 270,51	239 244,62	219 780,00
10	Местоположение	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 20С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	304 354,30	178 189,80	281 270,50	239 244,60	219 780,00
12	Площадь, кв.м	3 172,00	1 253,0	2 046,0	1 627,0	3 188,0
	свободный член	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458
	степень	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970
	у	0,7072	0,7738	0,7379	0,7545	0,7068
	Корректировка		-8,61%	-4,16%	-6,27%	0,06%
	Корректировка ед. цены		-26 204,91	-7 412,70	-17 635,66	143,55
	Скорректированная ед. цена		278 149,39	170 777,10	263 634,84	239 388,15
13	Тип отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		278 149,39	170 777,10	263 634,84	239 388,15
	Среднее значение, руб./кв.м		232 389,85			
14	Коэффициент вариации		18,53%			
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-60 022,1	-27 211,5	-48 887,9	-26 439,2
						-34 200,2

17	Относительная величина внесенных корректировок		-15,04%	-11,65%	-13,26%	-8,43%	-14,00%
		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		55 629,88	34 155,42	52 726,97	47 877,63	41 999,96
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	232 389,86					

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 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 172,00	232 389,86	737 140 635,92
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1022	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 399,00	238 767,83	572 804 024,17
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 392,80	251 681,31	350 541 728,57
		Итого:	6 963,80		1 660 486 388,66

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

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 07 ноября 2018 года без НДС составляет:

1 660 486 388,66 руб.

(Один миллиард шестьсот шестьдесят миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч триста восемьдесят восемь рублей 66 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*	cian.ru	cian.ru	cian.ru	cian.ru	cian.ru
2	Описание	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
5	Дата прод./предл.	Октябрь 2018				
6	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 35	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 22	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 28к2
9	Площадь, кв.м.	166,00	145,00	120,00	155,00	185,00
10	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год с НДС	-	23 000,00	27 000,00	24 000,00	30 000,00
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	21 000,00	19 491,53	22 881,36	20 338,98	25 423,73
13	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
14	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
15	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/169373142/	https://www.cian.ru/rent/commercial/188743694/	https://www.cian.ru/rent/commercial/195267792/	https://www.cian.ru/rent/commercial/194776566/	https://www.cian.ru/rent/commercial/194999785/

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

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
 Отчет об оценке №500-56-30-1118
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые здания и право аренды на земельные участки

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Рисунок 10-1 Корректировка на уторгование

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 175

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

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

Корректировка на дату выставления на торги

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

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранным объектом-аналогом.

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

Корректировка на площадь объекта

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

Объект оценки представляет собой здание офисного назначения и не предполагает сдачи в аренду целиком. В качестве объектов-аналогов используются наиболее популярные на рынке помещения площадью 100-200 кв.м.

10.3 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок

№	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, 4-я Тверская-Ямская ул., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 35	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 22	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 28к2
2	Цена предложения по объявлению, руб.		21 000	23 000	27 000	24 000	30 000
3	Тип объекта	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения
4	Площадь объекта, кв.м	100-200	166,00	145,00	120,00	155,00	185,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		21 000,0	19 491,5	22 881,4	20 339,0	25 423,7
6	Среднее значение, руб./кв.м		21 827,1				
7	Коэффициент вариации		10,84%				
7	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 000,0	19 491,5	22 881,4	20 339,0	25 423,7
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
	Корректировка ед. цены		-1 953,0	-1 812,7	-2 128,0	-1 891,5	-2 364,4
	Скорректированная ед. цена		19 047,0	17 678,8	20 753,4	18 447,5	23 059,3
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		19 047,0	17 678,8	20 753,4	18 447,5	23 059,3
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		19 047,0	17 678,8	20 753,4	18 447,5	23 059,3
11	Физическое состоение (состояние отделки)	хорошее (среднее)	хорошее (среднее)	хорошее (среднее)	хорошее (среднее)	хорошее (среднее)	хорошее (среднее)
	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		19 047,0	17 678,8	20 753,4	18 447,5	23 059,3
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 21	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 35	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 22	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 5	Москва, ЦАО, р- н Тверской, Тверская ул., 28к2

	Значение коэффициена корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		19 047,0	17 678,8	20 753,4	18 447,5	23 059,3
14	Площадь, кв.м	100-200	166,0	145,0	120,0	155,0	185,0
	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		19 047,00	17 678,80	20 753,40	18 447,50	23 059,30
	Среднее значение, руб./кв.м		19 797,2				
16	Коэффициент вариации		10,84%				
17	Число внесенных корректировок	5,00	1	1	1	1	1
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 953,0	-1 812,7	-2 128,0	-1 891,5	-2 364,4
19	Относительная величина внесенных корректировок		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		3 809,40	3 535,76	4 150,68	3 689,50	4 611,86

22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	19 797,2					
-----------	---	-----------------	--	--	--	--	--

10.4 Определение ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования отражает масштаб ожидания возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает действительную инфляцию и возможность вложений капитала.

С учетом российских условий наиболее обоснованной представляется расчет ставки дисконтирования по модели кумулятивного построения. Данный метод расчета является наиболее гибким с точки зрения учета рыночных колебаний.

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = O_n + O_f$$

где: R - коэффициент капитализации;

O_n - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

O_f - норма возврата капитала.

Ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$O_n = R_f + S_1 + S_2$$

где: O_n - ставка дисконтирования;

R_f - безрисковая ставка;

S_1 - риск инвестирования;

S_2 - риск низкой ликвидности.

Безрисковая ставка

Под безрисковой ставкой подразумевается ставка, по которой привлекают средства наиболее надежные заемщики в рамках конкретной страны. Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. В мировой практике к таким вложениям относились инвестиции в государственные ценные бумаги (облигации) со сроком погашения через 10-20 лет. В нашей стране вопрос о безрисковой ставке, на сегодняшний момент, является очень спорным. Мы можем говорить только о вложениях с наименьшей степенью риска. Существуют различные мнения о том, что лучше принимать за безрисковую ставку доходности. Споров и мнений на этот счет сейчас много, но мне хотелось бы выделить три. За безрисковую ставку доходности можно принимать доходность по государственным долгосрочным облигациям правительства РФ, по депозитам Сбербанка или по государственным ценным бумагам западных правительств. Принимать за безрисковую ставку доходность по депозитам Сбербанка нерационально, так как безрисковая ставка должна покрывать хотя бы темпы инфляции, а ставки по депозитам Сбербанка настолько малы, что не обеспечивают даже этого минимального покрытия. Доходность по иностранным государственным ценным бумагам можно принимать за безрисковую, но лишь только в том случае, если объектом оценки является иностранная компания, совместное предприятие, предприятие экспортёр или предприятие, чьи акции котируются на международных биржах. Если же речь идет, к примеру, о сельскохозяйственной организации, то этот подход будет неверен. Говорить же о доходности по государственным ценным бумагам правительства РФ как о безрисковой после всех известных событий достаточно трудно, но все же это до сих пор является наиболее рациональным вариантом.

Исходя из этого, за безрисковую ставку доходности принят Индекс государственных облигаций (Ставки рынка ГКО-ОФЗ Сбербанка России)⁴. Безрисковая ставка дохода (R_f) определена на основе последних рыночных данных и составила $R_f = 8,73\%$

Срок до погашения, лет												
0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30	
7,40	7,51	7,62	7,72	8,04	8,25	8,48	8,60	8,70	8,73	8,73	8,71	
7,44	7,54	7,64	7,73	8,02	8,21	8,46	8,60	8,70	8,73	8,72	8,70	
7,42	7,53	7,63	7,72	8,02	8,23	8,50	8,65	8,74	8,76	8,75	8,73	
7,42	7,52	7,62	7,71	8,03	8,25	8,50	8,62	8,70	8,72	8,70	8,67	
7,42	7,51	7,59	7,66	7,96	8,20	8,47	8,59	8,67	8,70	8,69	8,66	
7,32	7,43	7,53	7,63	7,97	8,22	8,46	8,57	8,64	8,63	8,59	8,54	

бная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [\[1\]](#).

Риск инвестирования (S1). Риски инвестирования в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как “прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция”.

⁴ http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MR

Расчет риска инвестирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания, риски строительно-монтажных работ	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							
Социальная репутация	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	0	10	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	30	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		30									
Количество факторов		10	10								
Средневзвешенное значение балла			3								
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	%	3,00%									

Ниже приведено более детальное обоснование величины каждого из рисков.

1. *Ухудшение общей экономической ситуации.* Согласно аналитической информации официального сайта Банка России (www.cbr.ru), основные макроэкономические индикаторы российской экономики в последний год стабилизировались. Поэтому риск ухудшения общей экономической ситуации в регионе определен как средний.
2. *Увеличение числа конкурирующих объектов.* В качестве конкурентов рассматриваются объекты недвижимости аналогичного назначения, расположенные в том же экономическом регионе.
3. *Изменение федерального и местного законодательства.* Вероятность изменения федерального законодательства очень низка. В связи с этим принимается низкий риск на уровне 2 %.

4. *Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации.* Район расположения Объектов анализа относится к не сейсмичным районам. Угроза вымывания грунта подземными водами отсутствует. Исходя из этого, надбавка устанавливается на низком уровне.
5. *Внешний износ объекта.* Внешнее окружение объектов анализа вполне сочетается с их функциональным назначением. В основном преобладают объекты торгового назначения. Поэтому премия за риск устанавливается на низком уровне. *Ускоренный моральный износ объекта.* Надбавка за ускоренный моральный износ объекта определяется способностью конструктивных и архитектурных решений оцениваемых объектов гибко реагировать на изменение потребностей арендаторов и архитектурного облика окружения. Поэтому вероятность ускоренного функционального износа объекта оценивается как низкая.
6. *Неполучение арендных платежей или другого дохода от эксплуатации объекта.* При условии самостоятельной эксплуатации собственником объекта недвижимости имеется риск неполучения требуемого дохода, в связи с этим необходима компенсация за риск неполучения планируемого дохода. При сдаче в аренду объекта недвижимости помимо субъективных факторов, таких как деловая порядочность арендаторов, вероятность неполучения платежей зависит от размера объекта и количества арендаторов: чем больше арендаторов, тем больше вероятность задержки арендных платежей. Планируемые к строительству объекты будут иметь достаточно большие площади, поэтому предполагается достаточно большое количество потенциальных арендаторов. Однако с увеличением количества арендаторов диверсифицируется риск неполучения арендных платежей: единичные случаи неполучения платежей будут незначительно влиять на величину общего дохода от аренды. Компенсация за риск неполучения планируемого дохода устанавливается на низком уровне в связи с наличием якорного арендатора.
7. *Неэффективный менеджмент.* Эффективность менеджмента (управления объектом недвижимости) характеризуется способностью получения максимальной прибыли от сдачи объекта в аренду. Объекты анализа предполагается эксплуатировать в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием. Эффективность менеджмента напрямую зависит от их работы с клиентами, арендаторами, поставщиками услуг, а именно от способов их привлечения и сотрудничества, применения гибкой системы платы, стимулирования своевременной оплаты и т.д. Вероятность неэффективного управления зависит от двух факторов: размера объекта и квалификации специализированной компании, осуществляющей деятельность по управлению недвижимостью (если таковая имеется). Площадь данного объекта такова, что привлечение специализированной компании по управлению недвижимостью не является выгодным, и управление может осуществлять собственник или уполномоченное собственником лицо. В связи с этим надбавка за неэффективный менеджмент будет установлена на низком уровне.
8. *Финансовые проверки.* Практика заключения договоров носит, как правило, внутренний характер на договорной основе, что обуславливает достижения взаимных соглашений, которые должны быть тщательно оформлены в соответствии с действующим законодательством, в связи с чем, возрастает риск недоучета каких – либо факторов, носящих финансовых характер. Таким образом, риск устанавливается на низком уровне.
9. *Криминогенные факторы.* Деятельность объекта анализа относится к разрешенным на территории видам деятельности подлежащим лицензированию, однако использование объекта оценки в качестве игрового клуба увеличивает фактор риска. Поэтому надбавка за данный вид риск установлена на низком уровне.

10. Социальная репутация. Фактор социальной репутации для недвижимости включает в себя как расположение объекта на карте города, так и соответствие формата объекта существующим коммерческим целям. Объект недвижимости имеет хорошую социальную репутацию. Таким образом, надбавка за социальную репутацию принята на низком уровне.

На основе вышеприведенной таблицы риск инвестирования в недвижимость составил 3,00%.

Риск низкой ликвидности (S_2). при расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции.

По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №22, 2018 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича время ликвидности объектов недвижимости в 2007 – 2018 гг. составляет:

Рисунок 10-2 Время ликвидности объектов недвижимости

Таблица 1.4.1.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
3.	Офисные							
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Инкубатор	-	-	3 5	4 6			

Источник информации: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №22, 2018 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича, табл.1.4.1.

Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет 5,5 месяца в среднем.

Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

$$P_1 = \frac{r_0}{12} \times T_{\text{эксп}}$$

где: Тэксп – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке.

Тогда риск низкой ликвидности составит:

$$S_2 = 8,73\% * 5,5 / 12 = 4,00\%.$$

Тогда ставка дисконтирования составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,73%
Премия за риск вложения в недвижимость	3,00%
Премия за низкую ликвидность	4,00%

Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Норма возврата капитала	1,04%
Ставка дисконтирования дохода	18,77%
Ставка дисконтирования дохода (округленно)	18,77%

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы объекта стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета ставки дисконта:

- Метод расчета по ликвидационной стоимости. Он применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта;
- Метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов.
- Модель Гордона. Чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины годового износа и капитальных вложений равны.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

$$V_{term} = CF_{(t+1)} / (R - g),$$

где:

$V_{(term)}$ – стоимость в постпрогнозный период;

$CF_{(t+1)}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода;

R – ставка дисконта;

g – темп прироста денежного потока в постпрогнозный период, %⁵.

Конечная стоимость V_{term} по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода.

На основе ретроспективных данных и прогнозных оценок среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период были определены на уровне 2,35%.

⁵ Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов

Ставка капитализации принимается равной **16,42%** из расчета:

$$K = R - g = 18,77\% - 2,35\% = 16,42\%$$

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

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель.

В соответствии с «Справочником оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6:

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 6

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

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

Динамика дохода:

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

Рисунок 10-3 Значение среднегодового роста цен

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

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	2,6%	2,0% 3,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	2,6%	2,0% 3,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	2,8%	2,2% 3,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,0%	1,4% 2,6%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4% 3,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5% 3,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,2%	2,6% 3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0% 3,4%

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

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

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.

Операционные расходы – расходы на содержание

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.

Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения:

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 устраниению 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 просветов 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. Подклейивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

- 5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.
- 5.8. Ремонт цементных плинтусов.
- 5.9 Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.
6. Окна, двери и ворота:
- 6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
- 6.2. Ремонт форточек.
- 6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.
- 6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.
- 6.5. Закладка трещин под подоконниками.
- 6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.
- 6.7. Утепление входных дверей и ворот.
- 6.8. Установка пружин на внешние двери.
7. Входы и крыльца:
- 7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных въездах, 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 облицовывающей 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 облицовывающей 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. Промывание 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, контргаек и др.
- 10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.
- 10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.
- 10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.
- 10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.
- 10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

- 11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.
- 11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.
- 11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).
- 11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.
- 11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

- 12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.
- 12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
- 12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
- 12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
- 12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
- 12.6. Ремонт и замена арматуры.
- 12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и. др.).

13. Горячее водоснабжение:

- 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
- 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
- 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

- 14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
- 14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
- 14.3. Снятие 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.

В соответствии с «Сборником рыночных корректировок СРК - 2018» под редакцией Яскевича Е.Е. значение процента операционных расходов составляет:

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	«A»	«B»	«C»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 530
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620 – 2 410	1 310 – 2 210	950 – 1 710

Расходы приводятся с учетом НДС

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям понижаются на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок СРК - 2018,» под редакцией Яскевича Е.Е., табл.55

Капитальные резервы (расходы на замещение). Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы, интересующая нас величина есть ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости;
- капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет;
- накопление происходит по ставке 8,14% (ставка по долгосрочным валютным вкладам в Сбербанке РФ).

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула⁶:

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n+i} = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где:}$$

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;

C_r - необходимые затраты на капитальный ремонт (30% от стоимости воспроизводства без учета износа);

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (8,14%);

n - период дисконтирования (30 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счету к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений в резервный фонд нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт.

Расчет ежегодных расходов на замещение приведен в таблице:

Таблица 10-1 Расчет расходов на замещение

Показатель	Значение
Восстановительная стоимость здания с НДС в текущих ценах, руб	209 304 000,00
Общая площадь здания, кв. м	6 976,8
Площадь объекта оценки, кв. м	6 976,8
Восстановительная стоимость объекта оценки с НДС в текущих ценах, руб.	346 619 777,17
Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), руб.	103 985 933,15
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,14%)	0,008603
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,14%)	0,008603
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	894 591

⁶ Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

Уровень инфляции: ПРОГНОЗ ДЛГОСРОЧНОГО СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2030 ГОДА

10.5 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	6 976,80	6 976,80	6 976,80	6 976,80	6 976,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	19 797,20	20 410,91	21 043,65	21 696,00	22 368,58
Потенциальный валовой доход в год, руб.	138 121 104,96	142 402 836,89	146 817 337,32	151 368 652,80	156 061 108,94
Потери при сборе арендной платы, руб.	16 298 290,39	16 803 534,75	17 324 445,80	17 861 501,03	18 415 210,85
Действительный валовой доход, руб.	121 822 814,57	125 599 302,14	129 492 891,52	133 507 151,77	137 645 898,09
<i>Постоянные расходы, руб. в том числе:</i>	<i>34 174 529,21</i>	<i>35 849 100,74</i>	<i>37 390 624,70</i>	<i>38 848 845,67</i>	<i>40 363 927,56</i>
Средние годовые величины операционных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС и инфляции)	5 780,00	6 063,22	6 323,94	6 570,57	6 826,82
Средние годовые величины операционных расходов, руб./кв. в год (без учета НДС и с учетом инфляции)	4 898,31	5 138,33	5 359,28	5 568,29	5 785,45
Операционные расходы	34 174 529,21	35 849 100,74	37 390 624,70	38 848 845,67	40 363 927,56
<i>Капитальные резервы (расходы на замещение)</i>	<i>894 591,00</i>				
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Чистый операционный доход, руб.	86 753 694,36	88 855 610,40	91 207 675,82	93 763 715,10	96 387 379,53
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	18,77%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,918	0,773	0,650	0,548	0,503
Текущая стоимость денежного потока, руб.	79 639 891	68 685 387	59 284 989	51 382 516	
Сумма текущих стоимостей	258 992 783				
Ставка капитализации, %	16,42%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	587 012 055,60				
Текущая стоимость реверсии, руб.	295 267 063,97				
Сумма текущих стоимостей	554 259 846,97				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	554 259 846,97				

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 07 ноября 2018 года без НДС составляет: 554 259 846,97 руб. (Пятьсот пятьдесят четыре миллиона двести пятьдесят девять тысяч восемьсот сорок шесть рублей 97 копеек)

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

11.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – Не применялся.

Сравнительный подход – 0,60.

Доходный подход – 0,40.

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	Не применялся	0,00
Сравнительный	1 660 486 388,66	0,60	996 291 833,20
Доходный	554 259 846,97	0,40	221 703 938,79
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.			1 217 995 771,99
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.			1 218 000 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, на 07 ноября 2018 года без НДС составляет округленно:

1 218 000 000,00 (Один миллиард двести восемнадцать миллионов рублей 00 копеек)

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

Миронов Ал.А./

Миронов Ан.А./

11.3 Поэлементная стоимость объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	554 800 000,00
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1022	2399,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	419 600 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1392,80	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	243 600 000,00

12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 104, июль 2018 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №22, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

12.1 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/201805272>).

13 ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. 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, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате 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, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущенными по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик

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

5.4. 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 представление 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.

5.5. 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.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

7.2. 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.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Петроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. 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**.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраты или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате снижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

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

Указанные расходы 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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60.000.000 (Шестьдесят миллионов) рублей**.

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

Страхователь

2

Страховщик

159

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232.500** (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
 - первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
 - второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
 - третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
 - четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
 - пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не 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.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. 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.

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

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя:
(Генеральный Директор Миронов Антон Андреевич
на основании Устава.)



Страхователь _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Заместитель начальника отдела, заведующий сектором
Верховский А.В., действующий на основании доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)



Страховщик _____

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
- 1.1. Миронов Антон Андреевич
 Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, код подразделения 770-027
- 2. СТРАХОВЩИК:**
- 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
 Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
- 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
 Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 4.2. 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
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 5.1. По настоящему Договору 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.
 5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
- 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 8.1. В сумму страхового возмещения, 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 ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:**
- 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).**
 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей.**
- 10. ФРАНШИЗА:**
- 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
- 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах» № 33

От Страховщика:
(Заместитель начальника Отдела, заведующий сектором
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Миронов Александр Андреевич
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные снесением 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
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору 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.
5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, 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 ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей **30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Стол тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Стол тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах» № 33
Для страховых документов

От Страховщика:
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)

INNOSTRAKH
INGOSSTRAKH INSURANCE COMPANY
No 33

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Муратов Алексей Сергеевич

Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово

2. СТРАХОВЩИК:

**2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.**

**3. УСЛОВИЯ
СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**4. ОБЪЕКТ
СТРАХОВАНИЯ:**

4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

4.2. 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

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. По настоящему Договору 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.

5.2. 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.

**6. ПЕРИОД
СТРАХОВАНИЯ (СРОК
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

**7. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**8. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

8.1. В сумму страхового возмещения, 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 ответственности оценщиков.

**9. ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 300.000,- (Триста тысяч).

9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,-(Сто тысяч) рублей.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. СТРАХОВАЯ
ПРЕМИЯ:**

**11.1. 5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.**

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: Муратов Алексей Сергеевич

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Для страховых документов
№ 33
От Страховщика
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором
Верховский А.В. Документ выдан на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2017г.)





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июня 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

дата

№ 772-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы

(Ф.И.О. оценщика)

16.12.2001

30.06.2003

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 540970

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 222

от « 30 августа 2006 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

№ 2860-12

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

Паспорт 45 11 №627662 выдан
(Ф.И.О. оценщика)
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

24.05.2012

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 223 от « 30 августа 2006 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10

Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73

armo@sroarmo.ru

sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

29.10.2018 №133-10/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

30.08.2006 г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности

не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29.10.2018

Дата составления выписки 29.10.2018

Руководитель Департамента единого реестра и контроля

М.А. Власова





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

29.10.2018 №134-10/18

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)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29.10.2018

Дата составления выписки 29.10.2018

Руководитель Департамента единого реестра и контроля

М.А. Власова





ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

30.10.2018 №140-10/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности

не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **30.10.2018**

Дата составления выписки **30.10.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля

М.А. Власова





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Генеральному директору
Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Петровской Е.В.

а/я 10, г. Москва, 115184

24.07.2018 № 07-05562/18

б/н 19.07.2018

на № _____ от _____

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Врио начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Ульяне

Н.В. Щербакова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

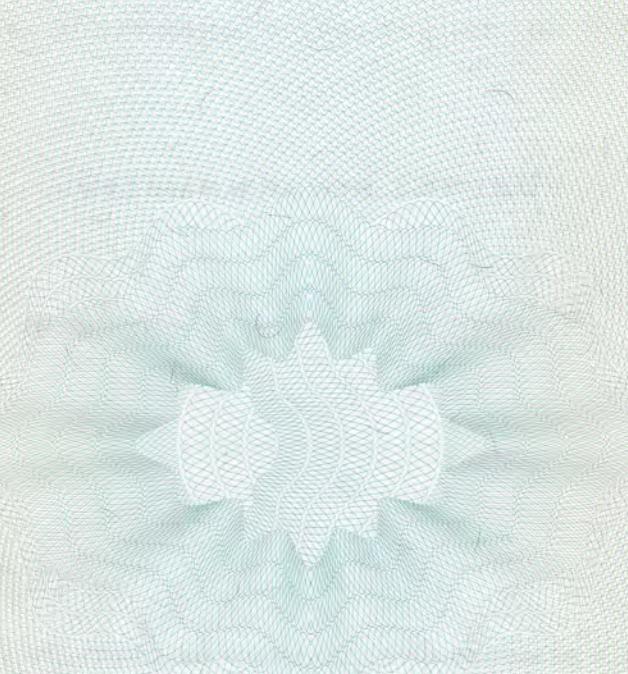
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 2021 г.



000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002175-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

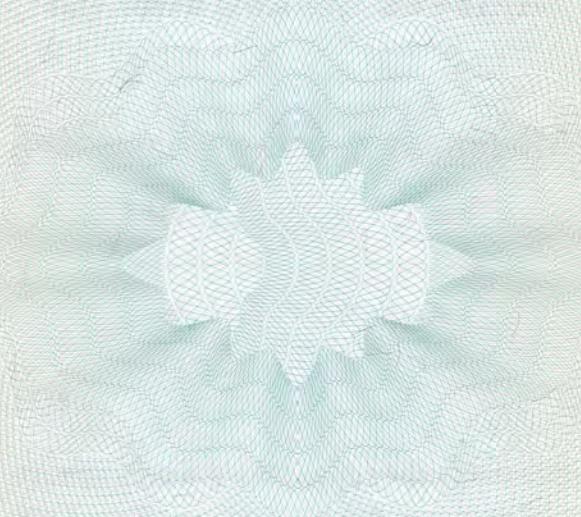
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 2021 г.



000382 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009479-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Александру Андреевичу

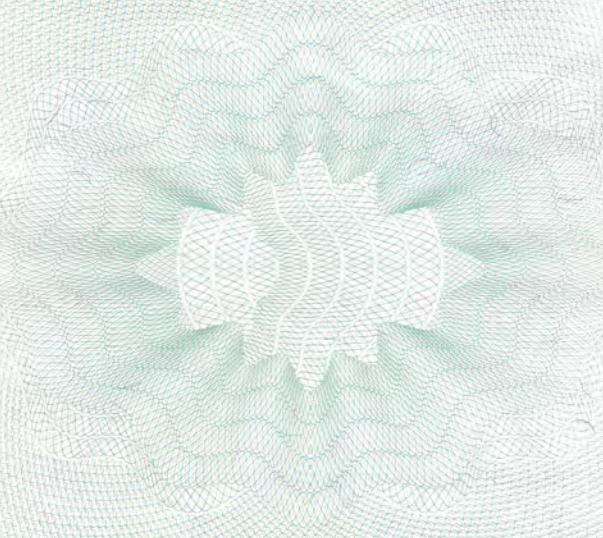
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

А. С. Бункин

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



005778 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007080-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

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



000733 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 26 » марта 2018 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 2021 г.



000736 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012897-2

« 04 » июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

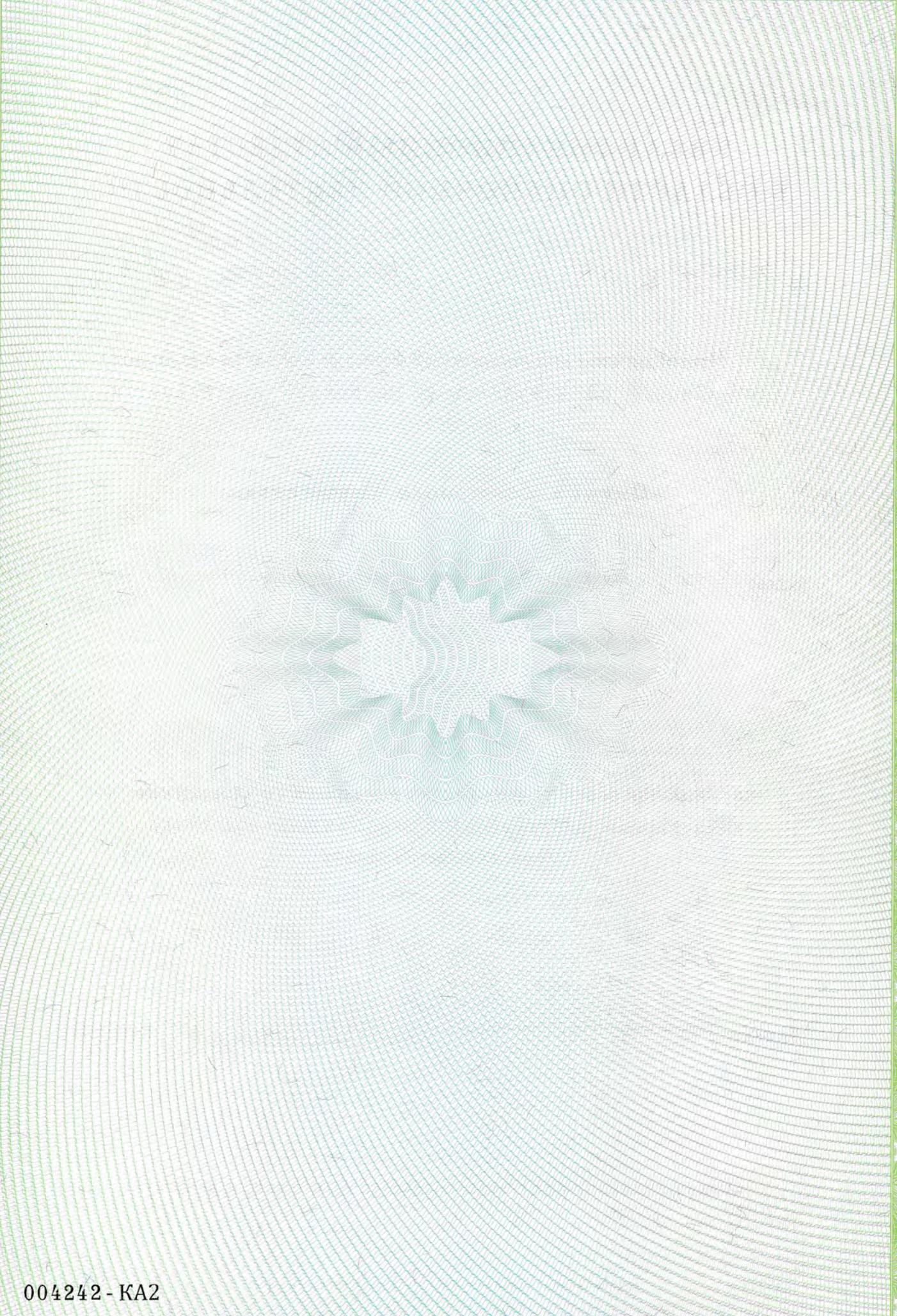
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » июня 2018 г. № 69

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 2021 г.



004242 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

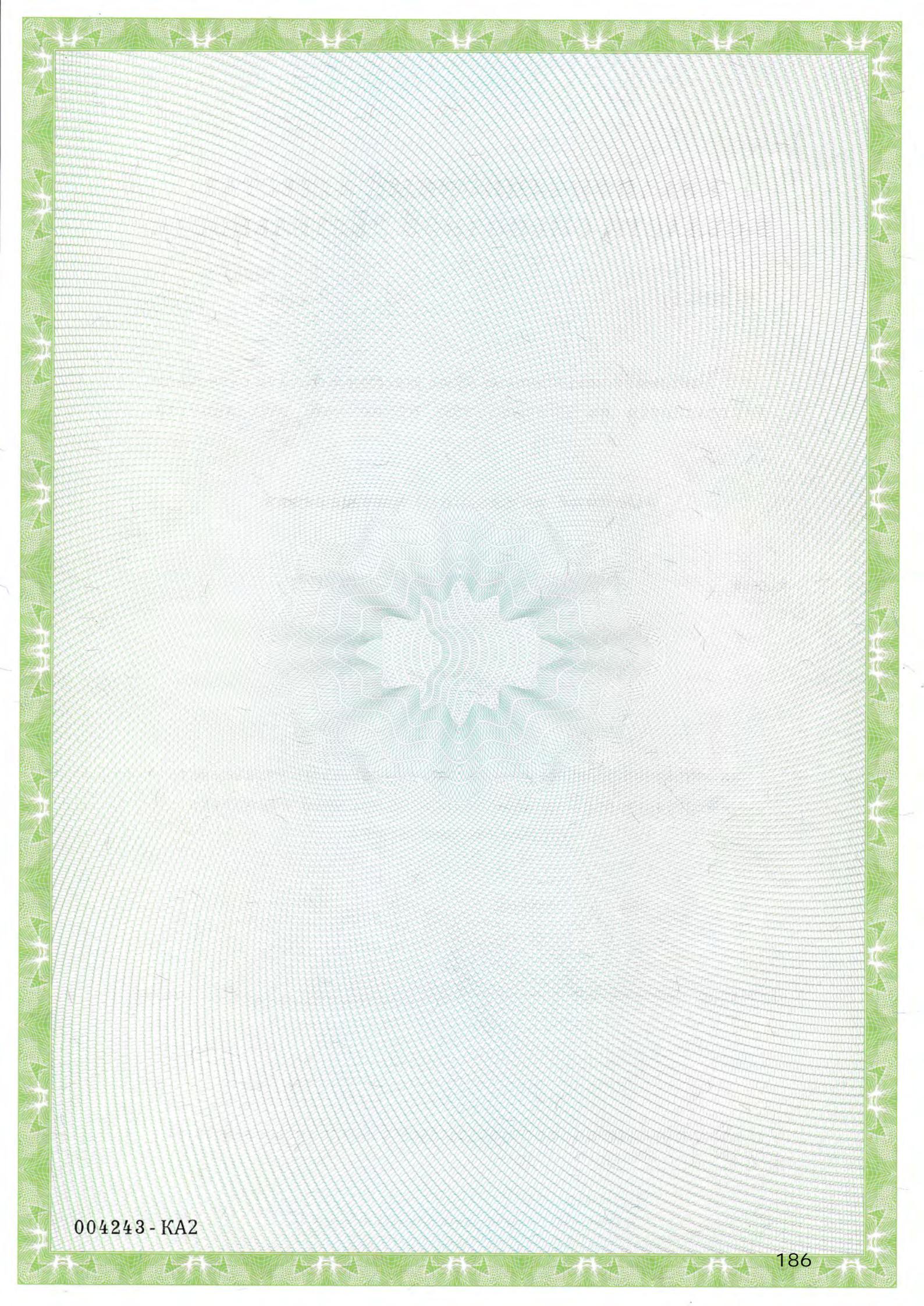
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » июня 2018 г. № 69

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 2021 г.



004243 - KA2

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

На основании запроса от 27.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.04.2018 № 99/2018/95637391			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1036	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004011		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 4300920		
Адрес:	125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 8		
Площадь, м ² :	3172		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Монолитные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999		
Год завершения строительства:	1999		
Кадастровая стоимость, руб.:	814560115.72		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 27.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание																													
вид объекта недвижимости																													
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:																										
29.04.2018 № 99/2018/95637391																													
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1036																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td>77:01:0004011:39</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о кадастровом инженере:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Сведения о наименовании, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «здание», площадью 3181.0 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817</td> </tr> </table>				Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:39	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:1127, 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	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	Особые отметки:	Сведения о наименовании, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «здание», площадью 3181.0 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:39																												
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:1127, 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																												
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют																												
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют																												
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:																													
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:																													
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют																												
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют																												
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют																												
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют																												
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"																												
Особые отметки:	Сведения о наименовании, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «здание», площадью 3181.0 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.																												
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817																												
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН																											
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия																										

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>Раздела 2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
29.04.2018 № 99/2018/95637391		Всего листов выписки: <u> </u>	
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1036	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 3181 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ	
дата государственной регистрации:		28.12.2011	
номер государственной регистрации:		77-77-12/030/2011-567	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.08.2009 по 01.08.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.1.1. 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; Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000002К для юридических лиц от 25.11.2009; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43355; Акт приема-передачи от 25.11.2009	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.04.2018 № 99/2018/95637391			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1036	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № <u>Раздела 5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>	
29.04.2018 № 99/2018/95637391							
Кадастровый номер: 77:01:0004011:1036							
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат: СК кадастрового округа							
Зона №							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	11623.77	6136.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
2	11625.61	6135.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
3	11630.92	6140.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
4	11624.11	6146.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
5	11622.35	6148.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
6	11620.87	6146.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
7	11617.82	6143.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
8	11618.45	6142.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
9	11611.32	6135.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
10	11610.59	6135.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
11	11605.47	6130.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12	11602.2	6126.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
13	11600.93	6125.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

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

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № <u>Раздела 5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
29.04.2018 № 99/2018/95637391			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1036	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	11601.72	6124.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	11592.71	6114.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	11603.79	6104.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	11615.12	6116.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	11616.87	6118.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	11614.07	6120.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	11611.44	6122.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	11623.77	6136.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № <u>Раздела 5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
29.04.2018 № 99/2018/95637391					
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1036			

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

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень по мещений, машинно-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	7	Всего листов раздела	7:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.04.2018 № 99/2018/95637391						
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1036				
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино- места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:01:0004011:1127	Подвал № 0	4300920/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	541.6
2	77:01:0004011:1128	Этаж № 1	4300920/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	320.7
3	77:01:0004011:1129	Этаж № 1	4300920/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	158.1
4	77:01:0004011:1130	Этаж № 2	4300920/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	482.1
5	77:01:0004011:1131	Этаж № 3	4300920/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	507.2
6	77:01:0004011:1132	Этаж № 4	4300920/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	491.3
7	77:01:0004011:1133	Этаж № 5	4300920/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	453.2
8	77:01:0004011:1134	Подвал № 0	4300920/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	13.5
9	77:01:0004011:1135	Этаж № 1	4300920/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	19.2
10	77:01:0004011:1136	Этаж № 2	4300920/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3
11	77:01:0004011:1137	Этаж № 3	4300920/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3
12	77:01:0004011:1138	Этаж № 4	4300920/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3
13	77:01:0004011:1139	Этаж № 5	4300920/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.3
14	77:01:0004011:1140	Технический этаж № 0	4300920/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	10.1
15	77:01:0004011:1141	Технический этаж № 0	4300920/0015	данные отсутствуют	данные отсутствуют	117.8

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 27.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.04.2018 № 99/2018/95637412			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004011		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 4306717		
Адрес:	125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 6, строен 2		
Площадь, м ² :	1392.8		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 2		
Материал наружных стен:	Монолитные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2008		
Год завершения строительства:	2008		
Кадастровая стоимость, руб.:	30585790.5		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 27.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

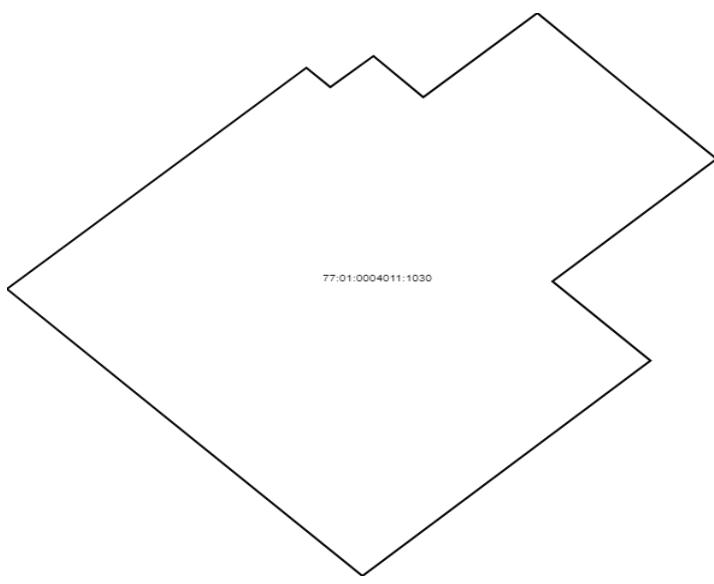
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.04.2018 № 99/2018/95637412			
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1030		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:106		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:5643, 77:01:0004011:5796, 77:01:0004011:5795		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Здание																																																																																																																															
вид объекта недвижимости																																																																																																																															
Лист № <u>Раздела 2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____																																																																																																																												
29.04.2018 № 99/2018/95637412		Всего листов выписки: _____																																																																																																																													
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030																																																																																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">1.</td> <td colspan="3">Правообладатель (правообладатели):</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: right;">1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"</td> </tr> <tr> <td colspan="4">2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">2.1. Долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015</td> </tr> </table>				1.	Правообладатель (правообладатели):						1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:				2.1. Долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015																																																																																																															
1.	Правообладатель (правообладатели):																																																																																																																														
			1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"																																																																																																																												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:																																																																																																																															
2.1. Долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015																																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">3.</td> <td colspan="3"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 5%;">3.1.1.</td> <td colspan="2">вид:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">дата государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">18.03.2015</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">номер государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">77-77-11/013/2014-582</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">до 01.08.2024</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">основание государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">5. Заявленные в судебном порядке права требования:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Государственный регистратор</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">полное наименование должности</td> <td style="padding: 5px;">подпись</td> <td style="padding: 5px;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table> </td></tr></table>				Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">3.</td> <td colspan="3"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 5%;">3.1.1.</td> <td colspan="2">вид:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">дата государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">18.03.2015</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">номер государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">77-77-11/013/2014-582</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">до 01.08.2024</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">основание государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">5. Заявленные в судебном порядке права требования:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Государственный регистратор</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">полное наименование должности</td> <td style="padding: 5px;">подпись</td> <td style="padding: 5px;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>				3.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 5%;">3.1.1.</td> <td colspan="2">вид:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">дата государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">18.03.2015</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">номер государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">77-77-11/013/2014-582</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">до 01.08.2024</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">основание государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7</td> </tr> </table>			3.1.1.		вид:				Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м				дата государственной регистрации:				18.03.2015				номер государственной регистрации:				77-77-11/013/2014-582				срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				до 01.08.2024				лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817				основание государственной регистрации:				Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">5. Заявленные в судебном порядке права требования:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>				5. Заявленные в судебном порядке права требования:				данные отсутствуют				6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:				данные отсутствуют				7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:				данные отсутствуют				8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:								<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> </table>				9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:				данные отсутствуют				10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:				данные отсутствуют				Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">3.</td> <td colspan="3"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 5%;">3.1.1.</td> <td colspan="2">вид:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">дата государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">18.03.2015</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">номер государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">77-77-11/013/2014-582</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">до 01.08.2024</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">основание государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">5. Заявленные в судебном порядке права требования:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Государственный регистратор</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">полное наименование должности</td> <td style="padding: 5px;">подпись</td> <td style="padding: 5px;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>				3.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 5%;">3.1.1.</td> <td colspan="2">вид:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">дата государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">18.03.2015</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">номер государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">77-77-11/013/2014-582</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">до 01.08.2024</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">основание государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7</td> </tr> </table>			3.1.1.		вид:				Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м				дата государственной регистрации:				18.03.2015				номер государственной регистрации:				77-77-11/013/2014-582				срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				до 01.08.2024				лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817				основание государственной регистрации:				Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">5. Заявленные в судебном порядке права требования:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>				5. Заявленные в судебном порядке права требования:				данные отсутствуют				6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:				данные отсутствуют				7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:				данные отсутствуют				8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:								<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> </table>				9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:				данные отсутствуют				10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:				данные отсутствуют				Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия								
3.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 5%;">3.1.1.</td> <td colspan="2">вид:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">дата государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">18.03.2015</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">номер государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">77-77-11/013/2014-582</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">до 01.08.2024</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">основание государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7</td> </tr> </table>			3.1.1.		вид:				Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м				дата государственной регистрации:				18.03.2015				номер государственной регистрации:				77-77-11/013/2014-582				срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				до 01.08.2024				лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817				основание государственной регистрации:				Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7																																																																													
3.1.1.		вид:																																																																																																																													
		Доверительное управление, г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад.№ 77:01:0004011:5796, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 050, 2 кв.м																																																																																																																													
		дата государственной регистрации:																																																																																																																													
		18.03.2015																																																																																																																													
		номер государственной регистрации:																																																																																																																													
		77-77-11/013/2014-582																																																																																																																													
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																																																																																																																													
		до 01.08.2024																																																																																																																													
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																																																																																																																													
		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817																																																																																																																													
		основание государственной регистрации:																																																																																																																													
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011№4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.20112 №6, от 09.09.2013 №7																																																																																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">5. Заявленные в судебном порядке права требования:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>				5. Заявленные в судебном порядке права требования:				данные отсутствуют				6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:				данные отсутствуют				7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:				данные отсутствуют				8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:								<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> </table>				9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:				данные отсутствуют				10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:				данные отсутствуют																																																																											
5. Заявленные в судебном порядке права требования:																																																																																																																															
данные отсутствуют																																																																																																																															
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:																																																																																																																															
данные отсутствуют																																																																																																																															
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:																																																																																																																															
данные отсутствуют																																																																																																																															
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:																																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4">10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">данные отсутствуют</td> </tr> </table>				9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:				данные отсутствуют				10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:				данные отсутствуют																																																																																																															
9. Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:																																																																																																																															
данные отсутствуют																																																																																																																															
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:																																																																																																																															
данные отсутствуют																																																																																																																															
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН																																																																																																																													
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия																																																																																																																												

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.04.2018 № 99/2018/95637412			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № <u>Раздела 5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>	
29.04.2018 № 99/2018/95637412							
Кадастровый номер:				77:01:0004011:1030			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат: СК кадастрового округа							
Зона №							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м	
	X	Y		H1	H2		
1	2	3	4	5	6	7	
1	11581.02	6126.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
2	11592.71	6114.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
3	11601.72	6124.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
4	11600.93	6125.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
5	11602.2	6126.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
6	11600.52	6128.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
7	11603.95	6131.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
8	11600.83	6134.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
9	11598.01	6137.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
10	11593.02	6132.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
11	11589.79	6135.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
1	11581.02	6126.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
М.П.							

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

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист №	Раздела	5.1	Всего листов раздела	5.1:	_____	Всего разделов:	_____	Всего листов выписки:	_____
29.04.2018 № 99/2018/95637412									
Кадастровый номер:					77:01:0004011:1030				

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

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор

ФГИС ЕГРН

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень по мещений, машинно-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание								
вид объекта недвижимости								
Лист № <u>Раздела 7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> :		Всего разделов:		Всего листов выписки:		
29.04.2018 № 99/2018/95637412								
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030						
№ п/ п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане			Назначение помещения	Вид разрешенного использования	
1	77:01:0004011:5643	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4	помещение 1 - комнаты 1, а, помещение 1 - комнаты а, в, помещение 1 - комната а, помещение 1 - комнаты с 1 по 12, а, б, помещение 1 - комнаты с 1 по 14, а, б			данные отсутствуют	данные отсутствуют	437.3
2	77:01:0004011:5796	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № технический этаж, Этаж № подвал 2, Этаж № подвал 1	этаж 1: пом. I ком. 2, 6, 8, II, III, этаж 2: пом. I ком. 2, 10, этаж 3: пом. I, этаж 4: пом. I, технический этаж: пом. I, подвал 2: пом. I, подвал 1: пом. I			данные отсутствуют	данные отсутствуют	1050.2
3	77:01:0004011:5795	Этаж № 1, Этаж № 2	пом. I ком. а, 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, пом. I ком. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12			данные отсутствуют	данные отсутствуют	342.6
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия		
М.П.								

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

На основании запроса от 27.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.04.2018 № 99/2018/95635285			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1022	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004011		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3400069		
Адрес:	125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 10		
Площадь, м ² :	2399		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917		
Год завершения строительства:	1917		
Кадастровая стоимость, руб.:	549628172.8		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

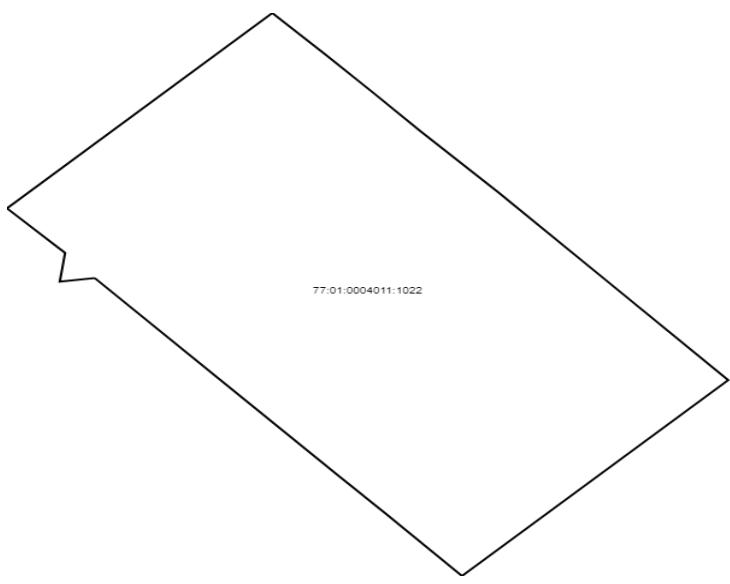
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 27.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.04.2018 № 99/2018/95635285			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1022	
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:		77:01:0004011:4201, 77:01:0004011:4202, 77:01:0004011:4200, 77:01:0004011:4203, 77:01:0004011:4204, 77:01:0004011:4205, 77:01:0004011:4206, 77:01:0004011:4210, 77:01:0004011:4207, 77:01:0004011:4208, 77:01:0004011:4209, 77:01:0004011:4211, 77:01:0004011:4212	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		В государственном кадастре недвижимости обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0004011:1022 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0004011:1126 присвоен статус «Архивный». Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.04.2018 № 99/2018/95635285			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1022	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № <u>Раздела 5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>	
29.04.2018 № 99/2018/95635285							
Кадастровый номер:				77:01:0004011:1022			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат: СК кадастрового округа							
Зона №							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	11621.03	6087.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
2	11614.62	6093.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
3	11609.57	6098.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
4	11607.44	6100.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
5	11603.79	6104.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
6	11615.12	6116.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
7	11620.87	6110.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
8	11625.99	6105.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
9	11629.56	6102.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
10	11631.81	6100.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
11	11633.97	6098	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12	11636.36	6095.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
13	11625.06	6083.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

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

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № <u>Раздела 5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
29.04.2018 № 99/2018/95635285			77:01:0004011:1022
Кадастровый номер:			

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	11622.48	6086.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	11620.82	6086.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	11621.03	6087.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № <u>Раздела 5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
29.04.2018 № 99/2018/95635285					
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1022			

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

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

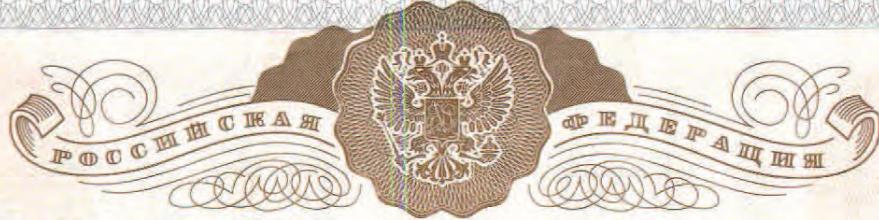
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень по мещений, машинно-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u>Раздела 7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> :		Всего разделов:		Всего листов выписки:
29.04.2018 № 99/2018/95635285						
Кадастровый номер:			77:01:0004011:1022			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино- места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:01:0004011:4201	Этаж № 1	3400069/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	340.8
2	77:01:0004011:4202	Этаж № 2	3400069/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	362.8
3	77:01:0004011:4200	Подвал № 0	3400069/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	331.6
4	77:01:0004011:4203	Этаж № 3	3400069/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	385.9
5	77:01:0004011:4204	Этаж № 4	3400069/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	392.7
6	77:01:0004011:4205	Мансарда № 0	3400069/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	385.2
7	77:01:0004011:4206	Подвал № 0	3400069/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2.9
8	77:01:0004011:4210	Этаж № 3	3400069/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	34.7
9	77:01:0004011:4207	Подвал № 0	3400069/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	24.5
10	77:01:0004011:4208	Этаж № 1	3400069/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	29.7
11	77:01:0004011:4209	Этаж № 2	3400069/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	34.8
12	77:01:0004011:4211	Этаж № 4	3400069/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	37.4
13	77:01:0004011:4212	Мансарда № 0	3400069/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

28 ДЕК 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384

- Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1
- Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2
- Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3
- Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4
- Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000002К для юридических лиц от 25.11.2009
- Акт приема-передачи от 25.11.2009
- Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43355

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое, общая площадь 3 181 кв.м, инв.№ 668/4, адрес объекта: г.Москва, ул.Тверская-Ямская 2-Я, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 67776

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-12/029/2009-445

Регистратор

КУДИНОВА Д. В.



77-АН 678546





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

18.03.2015

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011 №4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.2011 №6, от 09.09.2013 №7

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК Промсвязь" от 10.10.2014
- Договор купли-продажи с Обществом с ограниченной ответственностью "АТЛАНТ ЭЛЕКТРОНИК" от 29.06.2005 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0004011:1030

Объект права: Здание, назначение: нежилое, площадь 1 392,8 кв.м., количество этажей: 4, в том числе подземных: 2 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6,строен.2

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1

Государственный регистратор

Перемыслова В. В.

(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/002/2015-33/1

77-AC 054931

РФ



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

28 ДЕК 2011

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384

- Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1
- Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2
- Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3
- Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4
- Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000001К для юридических лиц от 25.11.2009
- Акт приема-передачи от 25.11.2009
- Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43354

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое, общая площадь 2 403 кв.м, инв.№ 668/5, адрес объекта: г.Москва, ул.Тверская-Ямская 2-Я, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 24379

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-12/029/2009-457

Регистратор

КУДИНОВА Д. В.



(подпись)

77-АН 678548

РФ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28.08.2009

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 668/5 (03400069)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Назначение учреждение

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Тверской
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	2-я Тверская-Ямская
Номер дома	10	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2408,1 кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 4, кроме того мансарда

количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1917

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:01:0004011:0070

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2008

Сведения об обременении: залог

Переоборудовано без разрешения.

1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБИ



Н.И.Кирочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Александровна
Зам. начальника
ЦентробТИ г. Москва



02 10 09 0078719

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания
(вид объекта недвижимого имущества)

лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер:
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер):

668/5 (03400069)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Центрального ТБТИ



Субботина
Людмила Алексеевна
Начальника
Г.И. Курбокина
(инициалы, фамилия)

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

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

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

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "Славгород", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Емельянова Алексея Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 29.01.2001 г. № 79-р МКЗ (МКЗ от 29.01.2001 г. Рег. № РД4-296/1) «Об установлении Закрытому акционерному обществу "Славгород" права пользования земельным участком во вл.10 по улице 2-я Тверская-Ямская на условиях долгосрочной аренды» и от 04.04.2001 г. № 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 Москкомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

сения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

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

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

4.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

сти и представить отчет по выполнению указанных работ в Москкомзем 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 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 Москкомзема представлять в Москкомзем 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 вправе на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москкомзем 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 права 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 обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информа-

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

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

7. САНКЦИИ

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

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

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доля 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 возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случа-

ев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

Уведомление предъявляется в письменной форме.

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

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телеком 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, в АКБ "Русский земельный банк" корреспондентский счет № 30101810700000000730	Расчетный счет № 40702810200000220201 в КБ "ПРОМСВЯЗЬБАНК" корреспондентский счет № 30101810600000000119
БИК 044652730,	БИК 044583119
Валютный счет № в	Валютный счет № в
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № 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.

История Т.В.
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 (Введен с 01.04.2000г. в соответствии со ст. 5 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2000 год.» № 40 от 24.12.1999г.)	1.56
1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию (Введен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год» № 41 от 27.12.2000г.)	1.72

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 105948.00 руб.

Ежегодная арендная плата

с учетом коэффи. инфляции 1.56 до 01.07.2001г. 165278.88 руб.

Ежегодная арендная плата

с учетом коэффи. 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

В. Н. Дамурчесв

М.П.

Исполнитель:
Рогатина Т.В.

От Арендатора:

Генеральный Директор

А. И. Емельянов

200 ___ г.



Московский

земельный

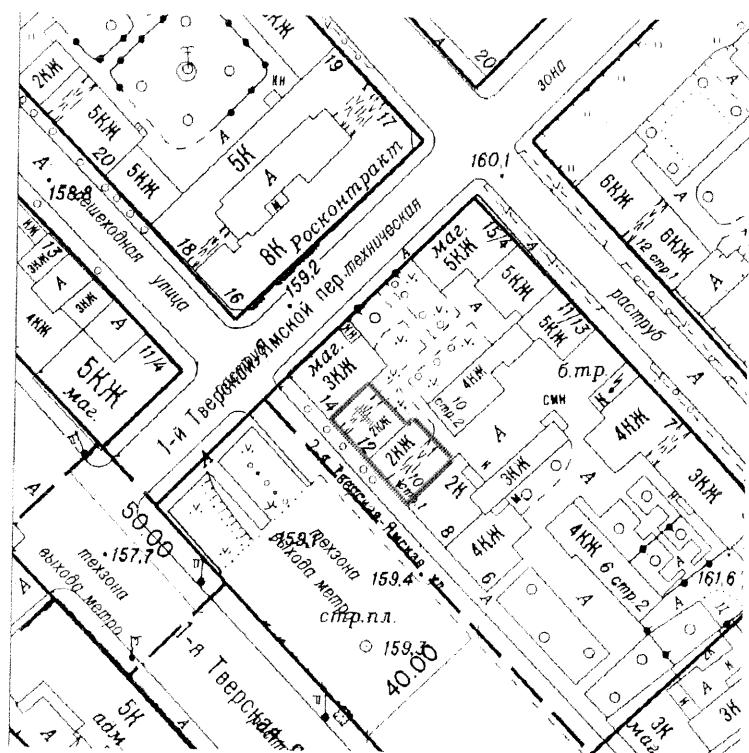
комитет

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-018241

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

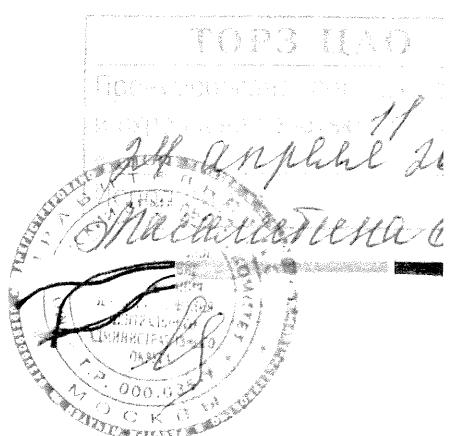


Масштаб

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО

Л.М. Останкова





Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-018241/
от «20» 09 2001 г.

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный округ № 01/05	
Произведена государственная регистрация	
« <u> </u> » <u>07 ДЕК 2001</u>	года
№ регистрации 77-01/ <u>05-265/2001-5322</u>	
Регистратор <u>Будавинцев А.Т.</u>	
Подпись <u>Абузар</u>	№ 20

Удостоверяющая надпись Москомрегистрации

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

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета Останковой Людмилы Митрофановны, действующего на основании Положения о Москомзeme 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

действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящеe 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 являются 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, Рубенский 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, ОКОНХ 97600	ИНН 7721190488 ОКПО 18979964
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" корреспондентский счет №	Расчетный счет № 40702810200000000001 в КБ "Промсвязьбанк" корреспондентский счет № 3010181060000 0000113
БИК 044552730,	БИК 044583449
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон
Телекс	Телекс

9. Подписи Сторон

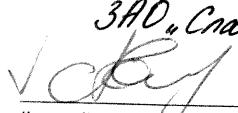
От Арендодателя:

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

Л.М. Останкова
2001 г.
П. 

От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО "Славгород"

А.И. Емельянов
2001 г.



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 коэффи. 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 Москкомзема,
в Центральном административном округе
(по доверию от 17.01.2001г. № 33-И-1424/1)

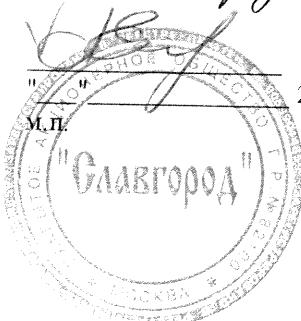
Л.М. Останкова
"19" 2001 г.
М.П.

Исп. Масалитина Е.Н.
2001 г.

От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО "Славгород"

А.И. Емельянов
"19" 2001 г.



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение 2 к договору

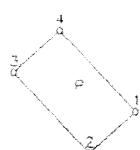
№ М-01-018241

Кадастровый № 470104 011070

ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАО "Славгород"

По адресу: ул.2-я Тверская-Ямская 8л.10



Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

№ ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	Ю3 47 22.0	16.475	
2-3	С3 44 47.2	29.212	
3-4	С8 46 26.9	16.476	
4-1	ЮВ 44 46.2	29.476	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 483.2 КВ.М.

Зам. Начальника ТОРЗ ЗАО

М.П.

01/3400/0106

Главный специалист Гриб /Гребенников А.В./

12.07.01

Московский

земельный

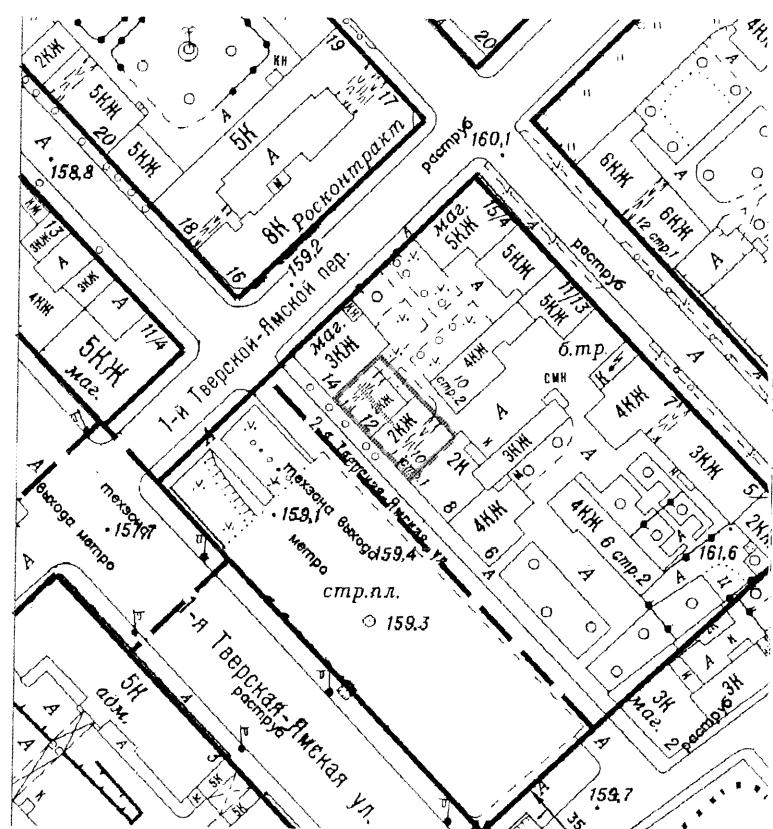
комитет

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

М.П.

Е. Г. Кравчинский

ТОРЗ ЦАО

Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью **6** листов
№ 096001 Г.

Исполнитель: *Лихово*



Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-018241/
от «02» июля 2010 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа <u>77</u>	
Произведена государственная регистрация	
<u>договор дополнительный</u>	
Дата регистрации <u>25 АВГ 2010</u>	
Номер регистрация <u>77-77-1070732010-289</u>	
Регистратор	<u>ЛАДЫШЕВА А. М.</u>
(Ф.И.О.)	



**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 75 35 19 70
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	Расчетный счет № 407018107 00130000176 в ОАО Банк ВТБ г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018107 00000000 187
БИК 044583001	БИК 044525187
Валютный счет № в	Валютный счет № — в —
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № — БИК —
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс —

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

А.В.Матюшевский
20 г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор



А.Приходько

Исполнитель:
Латыпова Е.К.

Согласовано специализированной
запечаткой

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

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

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

Расчетный счет № 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

№ M- - 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

М.П.

"20"

А.В.Матюшевский

г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А.Приходько



Согласовано специалистом
заполнившим

Исполнитель:
Латыпова



ПРОЧУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ЛИСТ(ОВ)



ПРОЧУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО и скреплено печатью <u>04</u> листов «09» мая 2010 г. Исполнитель <u>Лапинова</u>

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26.08.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

668/4 (04300920)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование административное

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Тверской
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	2-я Тверская-Ямская
Номер дома	8	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание месторасположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 3172,0 кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 5, количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1999

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположжен объект недвижимого имущества 77:01:0004011:0039

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2008

Переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: залог

Площадь помещений: подвал: пом. б/н (30,2 кв.м.),

этаж 5: пом. б/н (32,8 кв.м.) в общую площадь не включается

1.10. ГУП МосгорТИ Центральное ТБТИ

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ

М.П.

(подпись)

Н.И.Кирочкина

(имя, фамилия, отчество)

Зам. начальника

Центрального ТБТИ г. Москвы



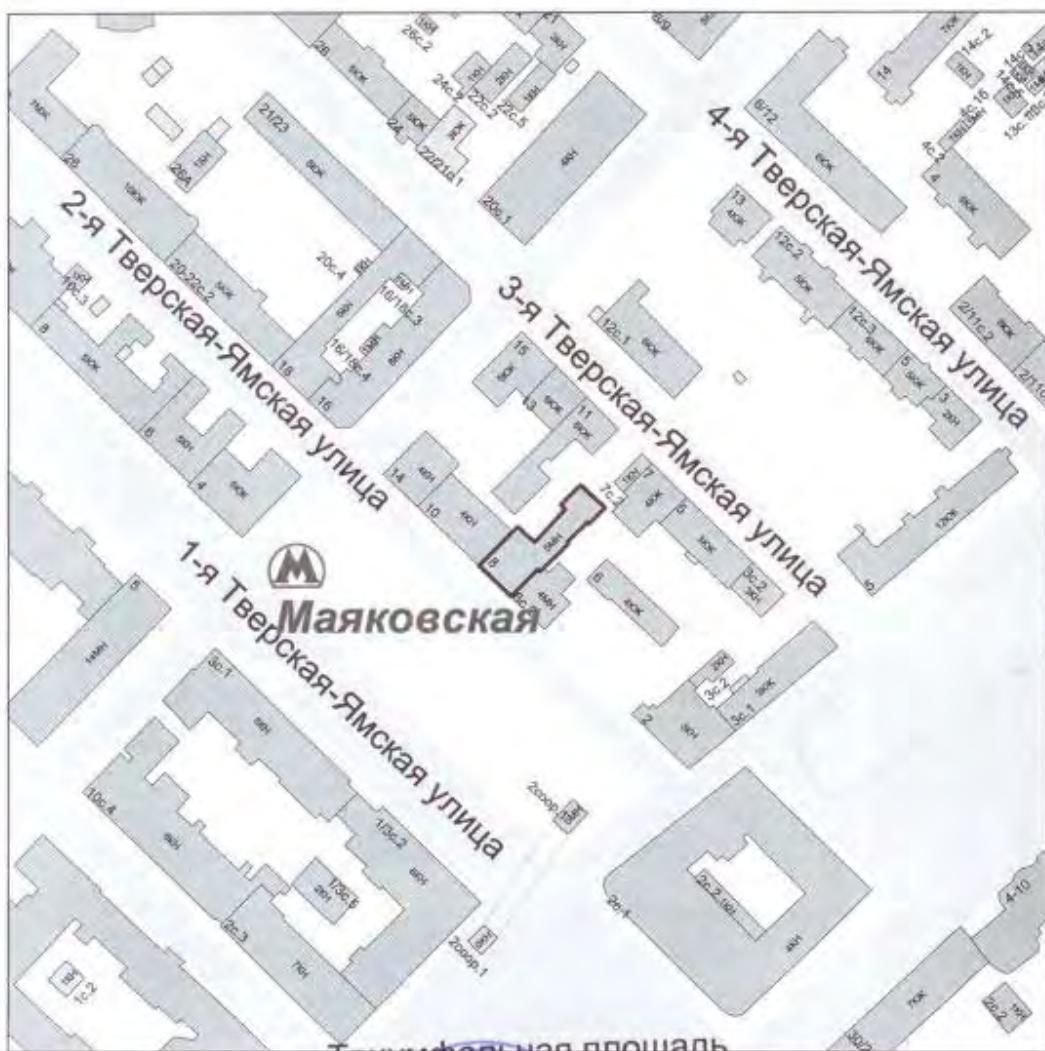
02 10 09 0101225

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер:
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер): 668/4 (04300920)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Центрального ТБТИ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный округ № 01/00	
Произведена государственная регистрация	
25 ИЮН 2001 года	
№ регистрация 77-01/00-ХХ 2001-39854	
Регистратор	Антонов В.В.
Подпись	№ 6

Червленному
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

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N М-01-012865

г. Москва

"30" октября 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. N 85 ч. I, п. 1 (МКЗ рег. N РД4-4067/8 от 09.09.98 г.) заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 800 (восемьсот) кв. м, 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 трехста) 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 N 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 равной 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 Москкомземе Арендатор обязан представить в Москкомзем 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 нарушений 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 Москкомзема представлять в Москкомзем 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 Москкомземе 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 Москкомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

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 (дели в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, переуступки права аренды (дели 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 решениями 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 телелефаком 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 » сентября 2010 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	47
Номер регистрационного округа	
Произведена государственная регистрация	
<u>дополнительное соглашение</u>	
Дата регистрации	03 Ноя 2010
Номер регистрации	77-77-12/029-445
Регистратор	БОЙТАНКО В.И. (подпись)
(Ф.И.О.)	

**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 (запись регистрации № 77-77-12/029/2009-445), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 в полном объеме переходят 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 «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управ- лением ООО «ТРИНФИКО Пропети Ме- неджмент»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бах- рушина, 20	Юридический адрес: 105064, г.Москва, Ка- зенный 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 № 40404810700130000146 в ОАО. Банк ВТБ " в Москве корреспондентский счет № 30101810700000000000184
БИК 044583001	БИК 044583184
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

20 г.



А.В.Матюшевский

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

20 г.



ТРИНФИКО
Пропети Менеджмент
TRINFINCO Property
Management

Исполнитель:
Латыпова Е.К.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-012865
от 30.10.1998

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-012865-002

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. 8

Кадастровый номер участка 77:01:0004011:39

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	742 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	180 000 руб
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	2
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4.36
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП)	6.325
1.7	Кадастровый квартал	77:01:0004011
1.8	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	75 555.29 руб. за 1 кв.м.
1.9	Кадастровая стоимость земельного участка*	<u>56 062 025.18</u> руб.
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</u> руб.
Ежегодная арендная плата **	с 01.01.2010	<u>368 318.41</u> руб.
Ежегодная арендная плата **	с 01.01.2011	<u>736 636.82</u> руб.
Ежегодная арендная плата **	(в соответствии с постановлением	
с 01.01.2012	Правительства Москвы от 04.12.2007 № 1046-ПП)	<u>840 930.38</u> руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

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

Расчетный счет № 40101810800000010041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 0711105010020001120

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

М.П.

А.В.Матюшевский

20 ____ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А.Приходько



20 ____ г.

Исполнитель: Латыпова



Здание, 1 253 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 20С3

Тверская · 3 мин. пешком Пушкинская · 3 мин. пешком Чеховская · 6 мин. пешком



Площадь Этажность

1 253 м² **3 этажа**

Продаем высокодоходный арендный бизнес в центре Москвы на Тверской, красивое здание светло-голубого цвета, все занято арендаторами. К диалогу по цене собственник готов.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 500 000 000 ₽

Ставка 399 043 ₽ за м²

Налог НДС включен:
76 271 186 ₽

Тип сделки Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



О здании

Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

[Войти](#)



500 000 000 ₽

VOLHONKA HOLDING

Агентство недвижимости

+7 985 085-10-80

[Написать сообщение](#)

Категория здания

Действующее

Общая площадь

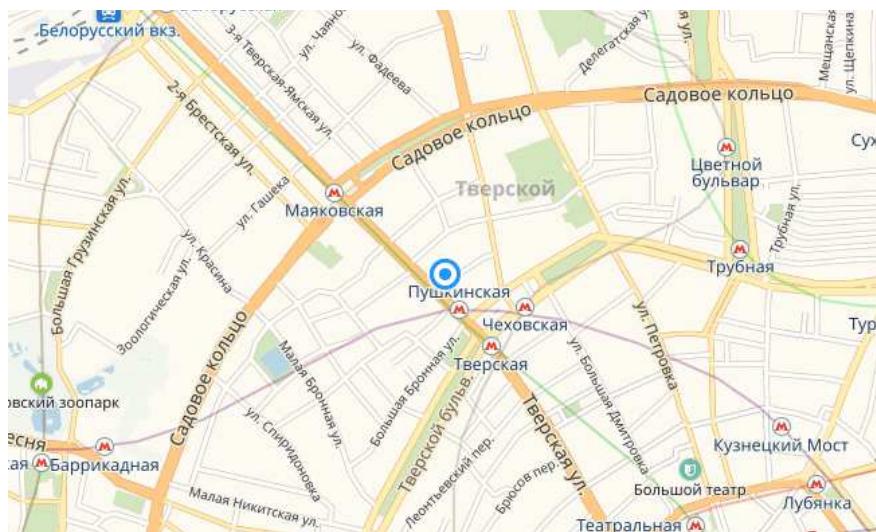
1 253 м²

Статус участка

В собственности

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 20С3

Тверская 3 мин. пешком Пушкинская 3 мин. пешком Чеховская 6 мин. пешком

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

Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

[Войти](#)

X



Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

Войти

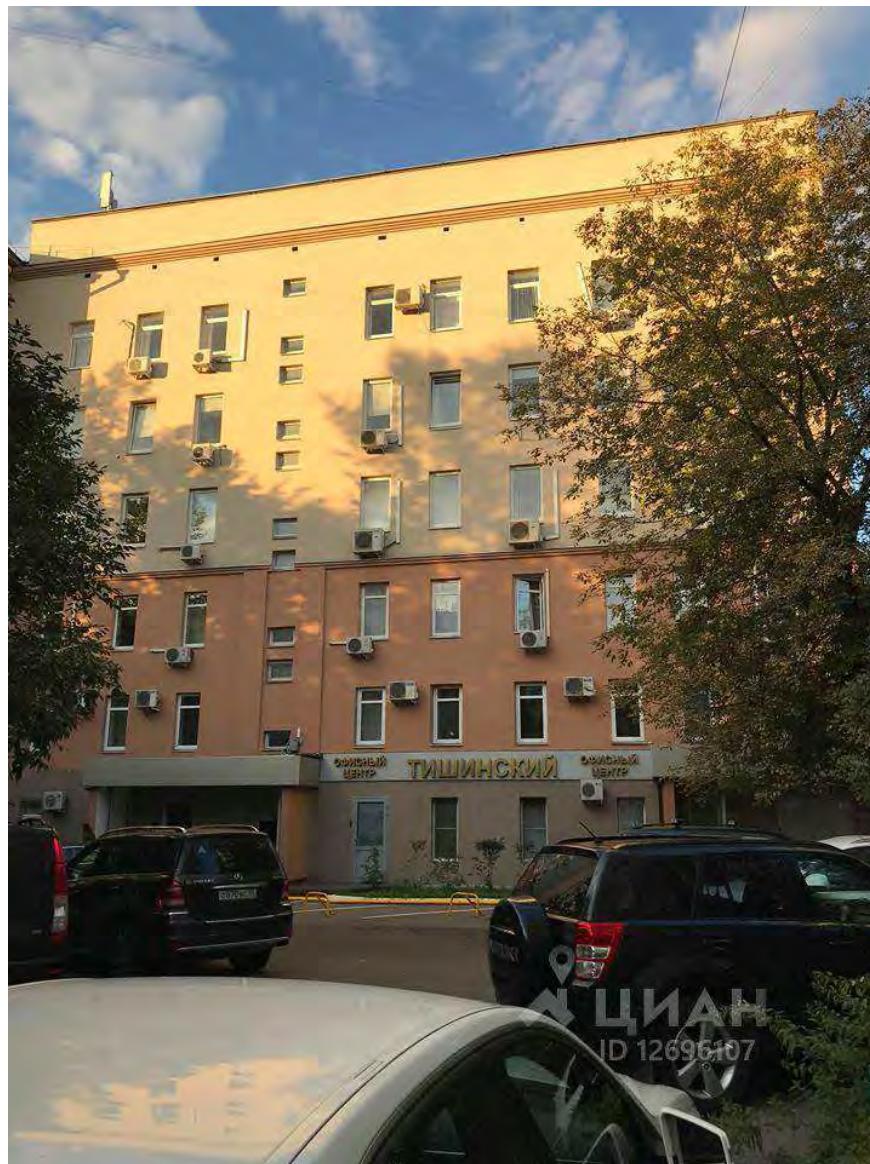
×

Здание (В), 2 046 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2

Маяковская · 7 мин. пешком Белорусская · 12 мин. пешком

Баррикадная · 15 мин. пешком



Площадь Этажность Класс

2 046 м² 6 этажей В

Продаем отдельно стоящее здание (ОСЗ), общкой площадью 2046 кв.м. 6 этажей. Бизнес-центр класса В - БЦ "Тишинский". Готовый арендный бизнес. В пешей доступности от метро Маяковская, Белорусская (10 мин.).

Вентиляция. Кондиционирование. Охрана, видеонаблюдение, контроль-доступа. Лифт. Во дворе бизнес-центра наземная парковка. Свободная продажа. Фото/поэтажка/БТИ и показ по запросу.

Узнайте больше

Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

Войти

×

478 000 000 ₽

Включены НДС

VOLHONKA HOLDING

Агентство недвижимости

+7 985 085-10-80

[Написать сообщение](#)

Условия сделки

Цена	478 000 000 ₽
Ставка	233 627 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 72 915 254 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	2 046 м ²
Линия домов	Вторая

Статус участка	В собственности
----------------	-----------------

Парковка	Наземная
Количество парковочных мест	12

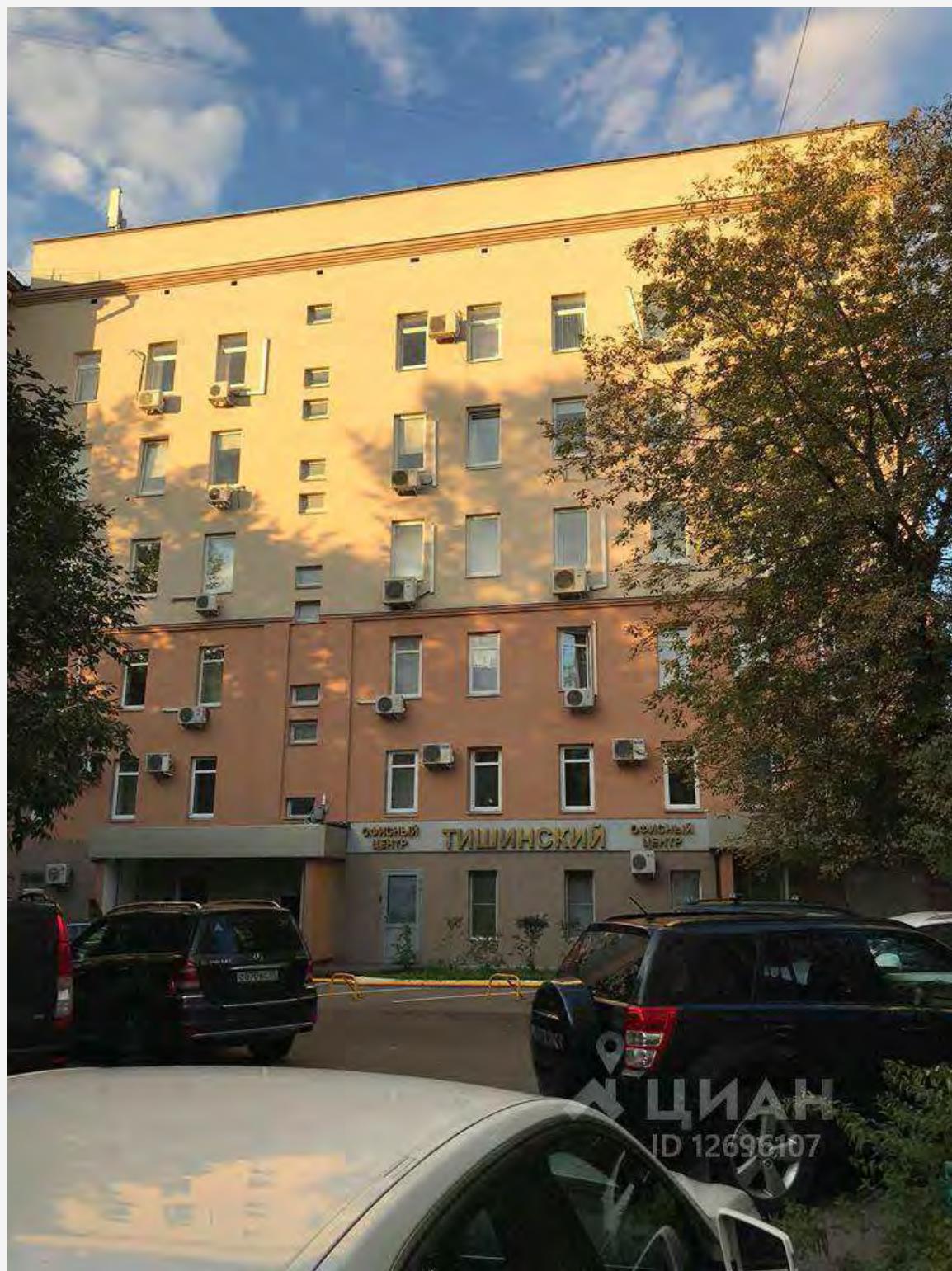
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2

Маяковская 7 мин. пешком Белорусская 12 мин. пешком Баррикадная 15 мин. пешком



Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

[Войти](#)



Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

Войти

×

Здание, 1 627 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2

Белорусская · 6 мин. пешком Маяковская · 8 мин. пешком



Площадь Этажность Год постройки

1 627 м² **3 этажа** **1998**

Особняк расположен на второй линии домов, презентабельной внешности, на огороженной территории. Удобный выезд в сторону ул. Тверская и в сторону Садового кольца. Есть подземный паркинг 5-6 мест. Огороженная территория - 12 соток. В помещения выполнен дорогой офисный ремонт, помещения полностью укомплектованы эксклюзивной мебелью и предметами интерьера. Мощность электроэнергии 190 кВт.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон**Условия сделки**

Цена 600 000 000 ₽

Ставка 368 777 ₽ за м²Налог
НДС включен:
91 525 423 ₽

Тип сделки Свободная продажа



Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

Войти**600 000 000 ₽****BROKER ESTATE**

Агентство недвижимости

+7 499 394-38-47**+7 903 738-18-26****Написать сообщение**

Год постройки	1998
Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Особняк
Состояние	Дизайнерский ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	1 627 м ²
Линия домов	Вторая

Статус участка	В аренде
----------------	----------

Вход	Отдельный с улицы
Лифты	1

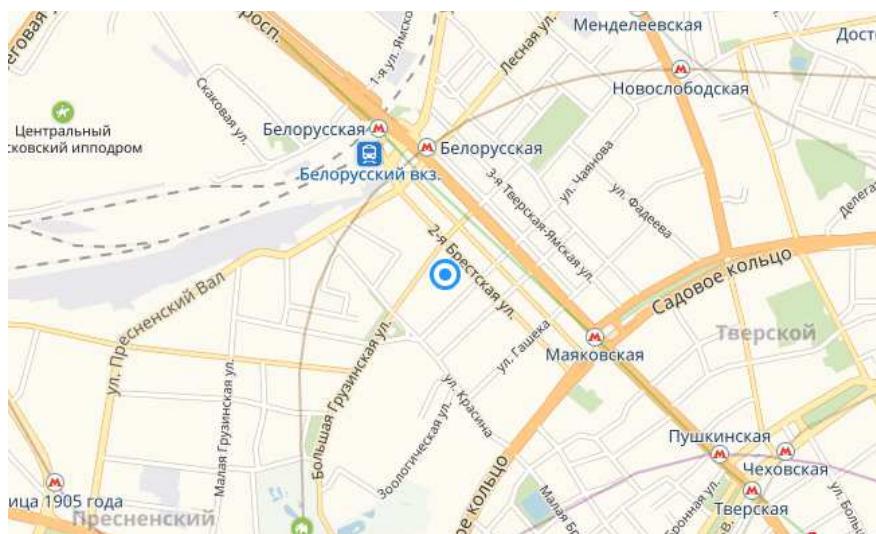
Парковка	Подземная
Количество парковочных мест	4

 Приточная вентиляция

 Центральное кондиционирование

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2

Белорусская 6 мин. пешком Маяковская 8 мин. пешком



 Экспорт

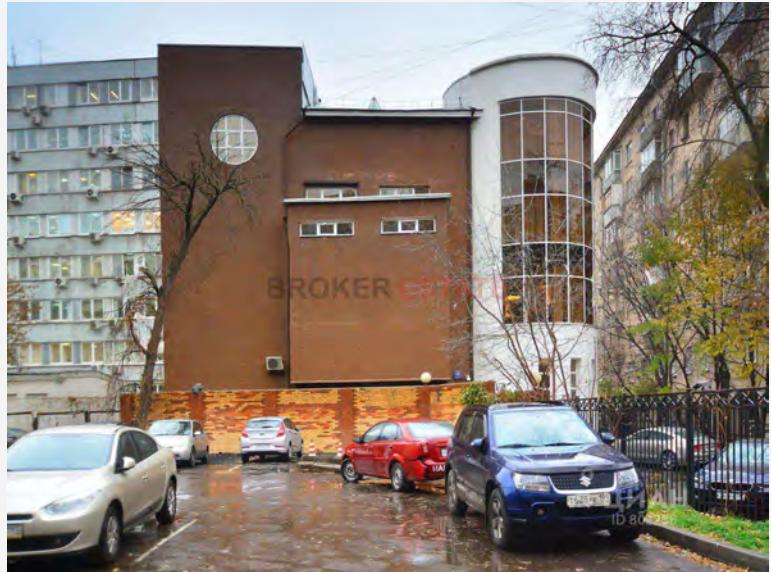
 Печать

 Пожаловаться

Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

Войти

×



Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

Войти

×

Здание (В), 3 188 м²

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

Новослободская · 7 мин. пешком



Площадь Этажность Класс

3 188 м² 6 этажей В

ID 8222. Лучшее предложение в этом районе! Здание выгодно расположено на первой линии домов улицы Долгоруковская. Удобная транспортная и пешая доступность объекта обеспечиваются близостью к Садовому кольцу, ТТК, наличием нескольких станций метро: Маяковская, Новослободская, Менделеевская. Рабочее состояние. Железобетонные перекрытия. Класс В+. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Бизнес-центр. Всего этажей: 6. Общая площадь здания 3188 кв. м. Цена включает НДС.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон**Условия сделки**

Цена 1 000 000 000 ₽

Ставка 313 677 ₽ за м²Налог НДС включен:
152 542 372 ₽

Тип сделки Свободная продажа

**Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения**

Войти

X

1 000 000 000 ₽

Включены НДС

**PENNY LANE REALTY Коммерческий
отдел**

Агентство недвижимости

+7 926 917-76-27**Написать сообщение**

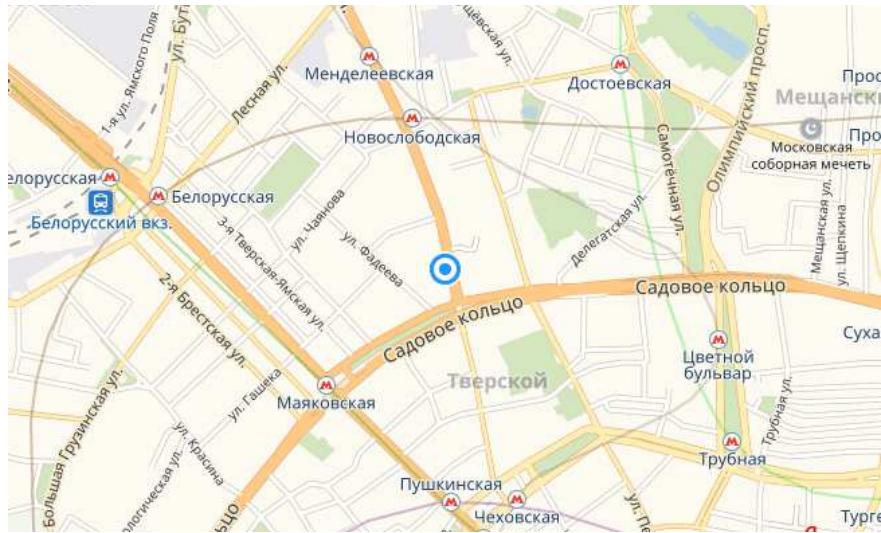
О здании

Общая площадь

3 188 м²

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

Новослободская 7 мин. пешком



[Экспорт](#)

[Печать](#)

[Пожаловаться](#)

Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

[Войти](#)

X



Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

Войти

×

Здание (B+), 1 984 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1

Новослободская · 7 мин. пешком



Площадь Этажность Класс

1 984 м² **5 этажей** **B+**

Продается отдельно-стоящее здание 1984.0 кв. м на первой линии по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.21, стр. 1. От метро Новослободская 5 мин пешком.

Здание состоит из 5-и этажей(манкарда) и цоколя. В подвале находится Кафе-столовая.

Выделенная мощность 170 кВт. Капитальная реконструкция 2009 г.

Готовый арендный бизнес,2-5 этажи- арендаторы офисов, а 1- этаж- филиал Банка

Промсвязьбанк и Ортопедический салон.

484 492 800 ₽

УСН

ID 755395

+7 915 346-46-93[Написать сообщение](#)**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена 484 492 800 ₽

Ставка 244 200 ₽ за м²

Налог УСН

Тип сделки Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**Оставить**

Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

[Войти](#)

Категория здания	Действующее
Общая площадь	1 984 м ²
Линия домов	Первая
Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный со двора
Лифты	1

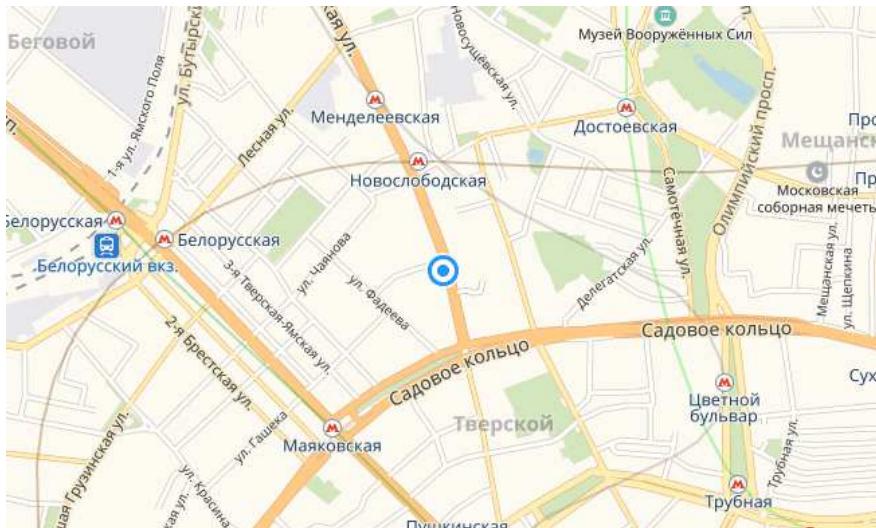
■ Центральное кондиционирование

|||| Центральное отопление

Г Сигнализация

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1

Новослободская 7 мин. пешком

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

Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

[Войти](#)



Войдите, чтобы добавлять
избранные, сохранять поиски и
писать сообщения

Войти

×

Офис (В), 166 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 21

Маяковская · 3 мин. пешком Новослободская · 12 мин. пешком

Белорусская · 13 мин. пешком



290 500 ₽/мес.▼

Включены коммунальные платежи, УСН;
без комиссии

ID 14080023

+7 901 578-40-50

[Написать сообщение](#)

Площадь Этаж Помещение Класс

166 м² 3 из 3 Свободно В

Помещения под офис , можно под клинику на 3 этаже, в отдельно-стоящем 3-х этажном здании, 1-я линия, 3 мин. от метро Маяковская. Помещения разделены на кабинеты 8 кабинетов , два санузла, помещение для ресепшин. Общая площадь около 170 кв.м, номер телефона МГТС, интернет, пожарная сигнализация.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	290 500 ₽/мес.
Ставка	21 000 ₽ за м ² /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	300 000 ₽
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)


Номер налоговой	10
Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	3 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Требуется косметический ремонт
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	10
Доступ	Свободный

Инфраструктура

Медицинский центр

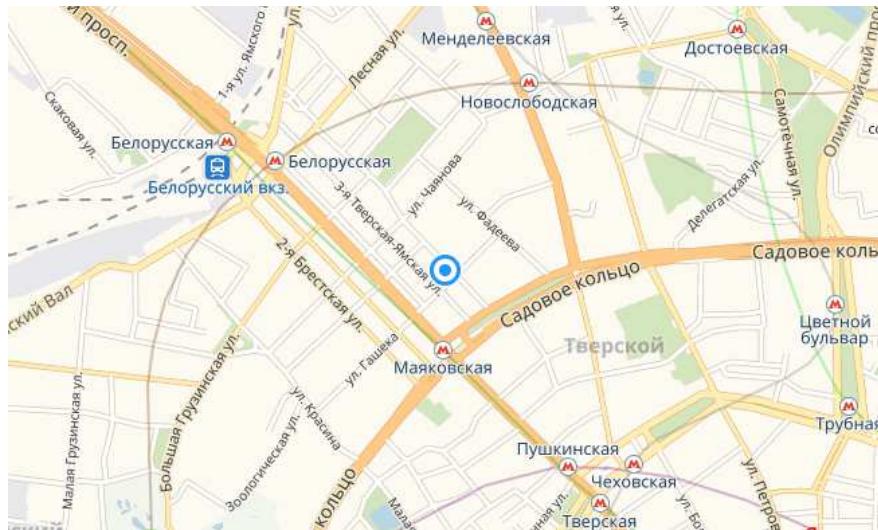
Салон красоты

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 21

Маяковская 3 мин. пешком

Новослободская 12 мин. пешком

Белорусская 13 мин. пешком



3-х этажный особняк

Год постройки	1917
Девелопер	-
Тип здания	Административное здание
Управляющая компания	-
Категория здания	Действующее
Площадь участка	222 га
Общая площадь	480 м ²
Статус участка	В аренде

Естественная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

Экспорт Печать Пожаловаться



Офис (В), 145 м²

в деловом центре «Каскад»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 35

Белорусская · 5 мин. пешком Нижегородская · 6 мин. пешком



Площадь Этаж Помещение Класс

145 м² **6 из 7** **Свободно** **В**

РАБОТАЕМ С АГЕНТАМИ. КЛИЕНТАМ ПРЕДЛАГАЕМ ОФИСНЫЙ ПЕРЕЕЗД, РЕМОНТ, ДИЗАЙН, ПЛАН РАССАДКИ. Бизнес-центр класса Б. 5 мин. пешком от м. Белорусская. Бизнес центр расположен в шаговой доступности от 2 станций метро на первой линии домов. Удобная транспортная доступность. Здание кирпичное. Количество этажей: 7, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: МГТС, Совинтел, ГорКом. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 31873

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон**Условия сделки**

Цена 277 917 ₽/мес.

Ставка 23 000 ₽ за м²/годНалог НДС включен:
42 389 ₽

Обеспечительный платеж -

Коммунальные платежи -

277 917 ₽/мес.↑

Включены НДС; без комиссии

Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости**+7 495 589-47-44****+7 917 511-90-64****Написать сообщение**

Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

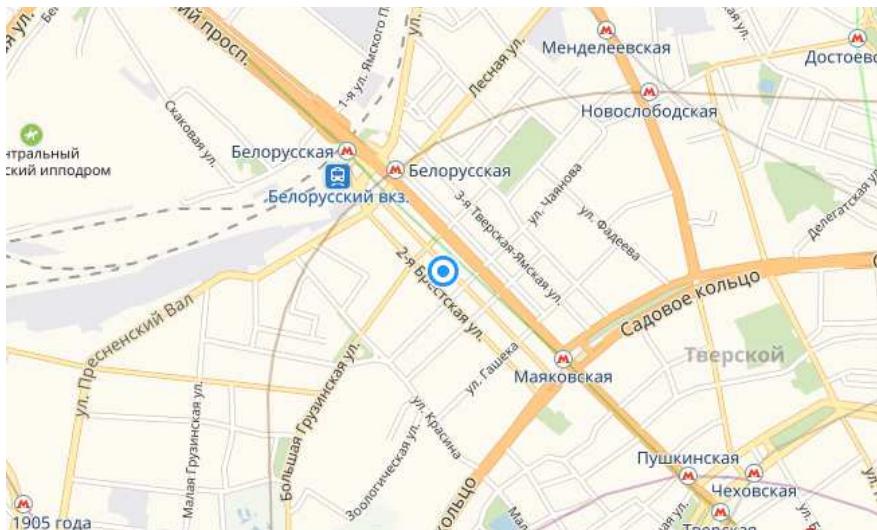
[Уточнить условия](#)



Вход	Общий с улицы
Мебель	Нет
Парковка	Наземная

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 35

Белорусская 5 мин. пешком Нижегородская 6 мин. пешком



Деловой центр Каскад

Год постройки	1973
Тип здания	Деловой центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,22 га
Общая площадь	6 200 м ²



Офис (B+), 120 м²

в бизнес-центре «на ул. 1-я Брестская, 22»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 22

Маяковская · 3 мин. пешком Белорусская · 9 мин. пешком



Площадь Этаж Помещение Класс

120 м² **8 из 8** **Свободно** **B+**

Номер объекта: 749075 Предлагается в аренду офисный блок площадью 120 кв. м в мансарде БЦ класса В+. Месторасположение - м. Маяковская 6 минут пешком. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Есть огороженная наземная (10 000 руб./мес. за 1 м/место) парковка. Финансовые условия: Стоимость аренды - 27 000 руб. за 1 кв. м. в год, НДС отсутствует в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Форма договора - договор с собственником.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена 270 000 ₽/мес.

Ставка 27 000 ₽ за м²/годНалог
НДС включен:
41 180 ₽

Обеспечительный платеж -

Коммунальные платежи -

Эксплуатационные расходы -

270 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

РИЭЛКО**+7 495 255-21-90****+7 926 296-09-39**[Написать сообщение](#)

Предоплата

Тип аренды

Прямая Аренда

Срок аренды

Длительный

Минимальный срок аренды

-

Арендные каникулы

-

Стоимость парковки

-

Комиссия от клиента

-

Уточнить условия

Вход

Отдельный со двора

Мебель

Нет

Доступ

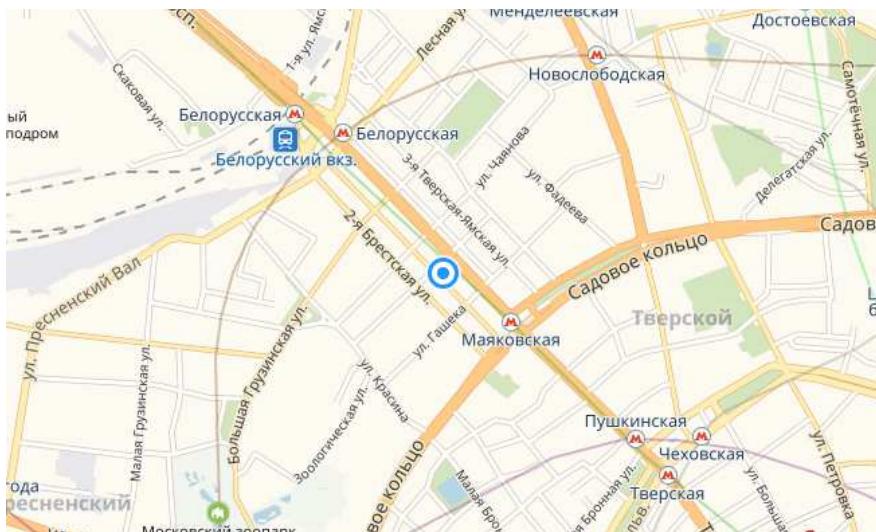
Пропускная система

Парковка

Наземная

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 22

Маяковская 3 мин. пешком Белорусская 9 мин. пешком



Отдельно стоящее здание на ул. 1-я Брестская, 22

Год постройки

1999

Тип здания

Отдельно стоящее здание

Категория здания

Действующее

Площадь участка

0,04 га

Общая площадь

1 946,4 м²



Офис (В), 155 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 5

Новослободская · 7 мин. пешком



Площадь Этаж Помещение Класс

155 м² **2 из 4** **Свободно** **В**

Лот 243288 Без КОМИССИИ от Собственника! Сдаётся офисный блок 155м² в пешей доступности от метро. Кабинетная планировка. Офисный особняк класса Б. Санузел. Миникухня. Телефон. Интернет. Парковка. ОПТИМАЛЬНЫЙ вариант по соотношению цена/качество для данного района. ОПЕРАТИВНЫЙ показ.

В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.

Олег Юрьевич, доб. 212, ЛОТ 243288

310 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости**+7 495 369-67-52**[Написать сообщение](#)**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена 310 000 ₽/мес.

Ставка 24 000 ₽ за м²/годНалог НДС включен:
47 288 ₽

Обеспечительный платеж -

Коммунальные платежи -

Эксплуатационные расходы -

Предоплата -

Тип аренды Прямая Аренда

Срок аренды Длительный

Минимальный срок аренды -

Арендные каникулы

-

Стоимость парковки

-

Комиссия от клиента

-

Уточнить условия

Состояние

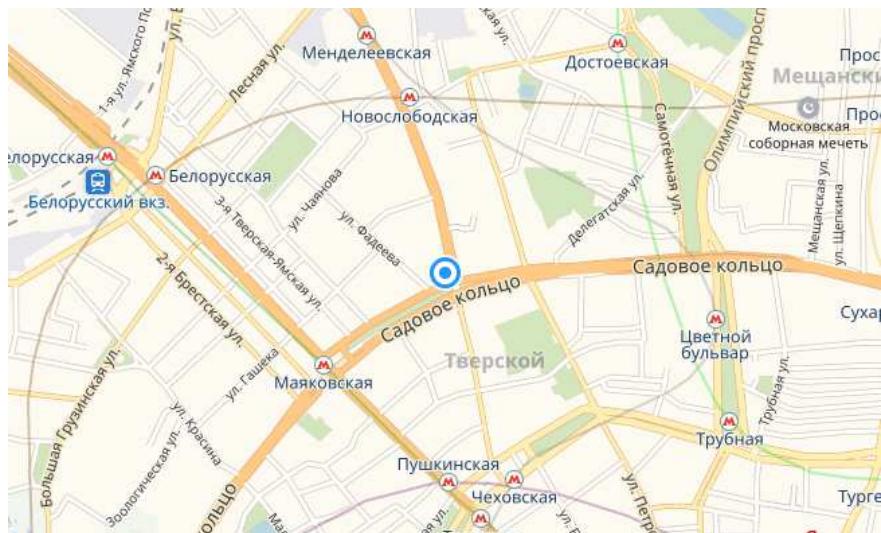
Типовой ремонт

Доступ

Пропускная система

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 5

Новослободская 7 мин. пешком



Тип здания

Бизнес-центр

Общая площадь

155 м²

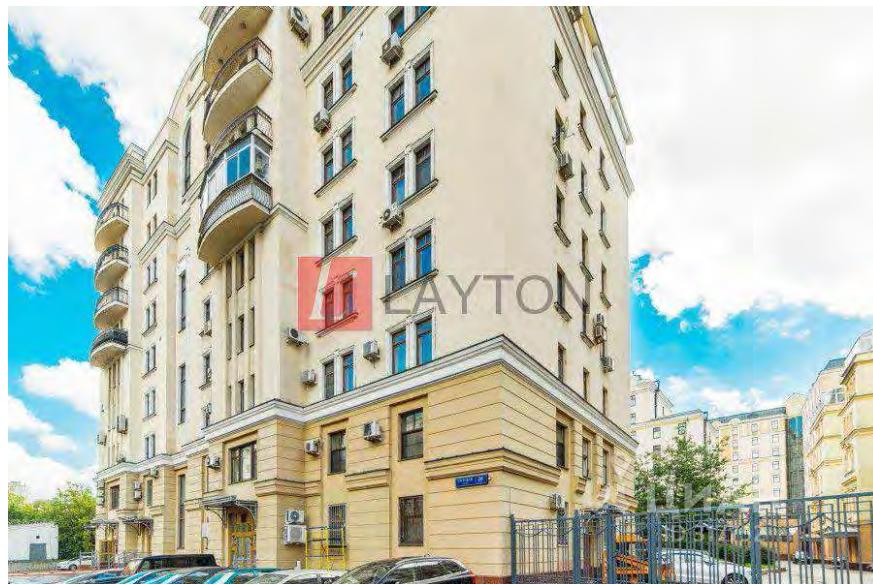


Офис (B), 185 м²**в офисно-жилом комплексе «Амероп»**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 28к2

Маяковская · 5 мин. пешком Тверская · 5 мин. пешком

Пушкинская · 3 мин. пешком



Площадь Этаж Помещение Класс

185 м² **2 из 9** **Свободно** **B**

ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 4809)

Бизнес центр "Амероп" представляет собой 9-этажное здание класса В+, построенное в стиле сталинского ампира. Объект располагается в историческом и деловом центре Москвы и выгодно отличается транспортной доступностью, благодаря непосредственной близости к Тверской улице и Садовому кольцу. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, огороженная охраняемая территория, современные инженерные системы, бесшумные лифты ведущих мировых производителей, высококачественные офисные помещения с отделкой, эффективная планировка, развитая инфраструктура района..

Этаж: 2.

Планировка: коридорно-кабинетная.

Состояние отделки: готово к въезду.

Вентиляция: приточно-вытяжная.

Кондиционирование: сплит-системы.

Охрана: круглосуточная охрана здания.

Пожаротушение: спринклерная система.

Телефония: Совинтел, ГолденТелеком.

Арендуемая площадь: 185 кв.м.

Арендная ставка: 25 424 рублей за кв.м./год, не включая НДС.

Эксплуатационные расходы: не включены.

Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.

Парковка: подземная - 18000 рублей/мес.

Инфраструктура: кафе, магазин, гостиница, ресторан, медицинский центр.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон**462 500 ₽/мес.**

Включены НДС; без комиссии

Layton

Агентство недвижимости

+7 495 204-25-06**Написать сообщение**

Условия сделки

Цена	462 500 ₽/мес.
Ставка	30 000 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 70 547 ₽
Обеспечительный платеж	391 953 ₽
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	18 000 ₽/место
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Номер налоговой	10
Планировка	Кабинетная
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система

Парковка	Подземная
Стоимость	18 000 ₽/место

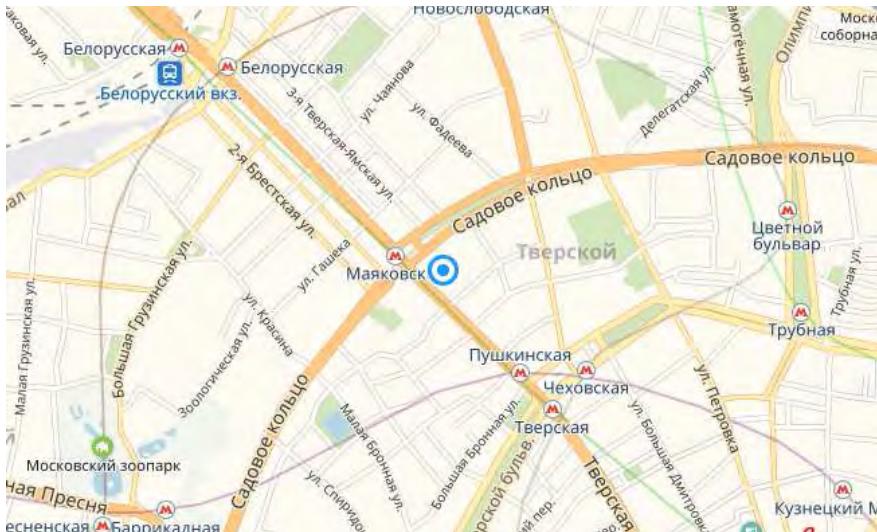
Парковка	Подземная
Парковка	Наземная

Инфраструктура

- Гостиница
- Медицинский центр
- Супермаркет
- Ресторан
- Кафе

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 28к2

Маяковская 5 мин. пешком Тверская 5 мин. пешком Пушкинская 3 мин. пешком



Бизнес-центр Амероп

Год постройки	1997
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	2 га
Общая площадь	17 068,4 м ²

⌘ Приточная вентиляция

██ Местное кондиционирование

|||| Центральное отопление

█ Спринклерная система пожаротушения



