

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №500-267-10-0923

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

по состоянию на 22 сентября 2023 года.  
(дата составления отчета: 22 сентября 2023 года)

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Сюрвей.ру»



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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Александр Витальевич,

На основании Договора №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задания на оценку №10 от 29.08.2023 г. заключенного между Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» и ООО «Сюрвей.ру», специалисты произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2 общей площадью 6 976,8 кв. м.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 22 сентября 2023 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 22 сентября 2023 года без НДС округленно составляет:

**1 060 190 000,00 (Один миллиард шестьдесят миллионов сто девяносто тысяч рублей 00 копеек.)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	459 940 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	364 270 000,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	235 980 000,00
---	---	----------	---	----------------

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
 ООО «Сюрвей.ру»



Ан. А. Миронов

<sup>1</sup> В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая факт того, что в рамках настоящей оценки рассматриваются земельные участки и расположенные на нем объекты капитального строительства (ОКС), которые в свою очередь используются наиболее эффективным способом (НЭИ), Оценщик полагает, что данные земельные участки не могут быть объектом сделки без расположенных на них ОКС, так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКСа – помещений). Т. о., учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (Объекты оценки) и право аренды на земельные участки, на котором расположены оцениваемые ОКС, то, в рамках настоящего Отчета, справедливая стоимость права аренды на земельные участки приняты равной нулю и входит в стоимость ОКС. При этом, Оценщик полагает, что стоимость прав аренды земельных участков не включает в себя обязательства арендатора, связанные с владением и использованием земельных участков и вытекающие из Договора аренды.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ) .....	7
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ .....	8
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>11</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
2.2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	16
2.3	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ .....	16
2.4	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ.....	16
2.5	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	17
2.6	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	17
2.7	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ .....	17
2.8	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	18
2.9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	18
2.10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	19
<b>3</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>20</b>
3.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: 20	
3.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: 20	
3.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	20
<b>4</b>	<b>ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b> .....	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>26</b>
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	26
6.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	26
6.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	27
6.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	29
6.4.1	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6с2 (кадастровый номер 77:01:0004011:1030) .....	29
6.4.2	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8 (кадастровый номер 77:01:0004011:1036) .....	40
6.4.3	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10 (кадастровый номер 77:01:0004011:6242) .....	52
6.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	65
6.5.1	Местоположение на карте г. Москвы .....	65
6.5.2	Локальное местоположение Объекта .....	66
6.5.3	Данные кадастрового учета: .....	68
6.6	ДАННЫЕ ВЫПИСОК ИЗ ЕГРН, УВЕДОМЛЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕГРН	75



6.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: .....	81
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>85</b>
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	85
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	94
7.3	Анализ рынка объекта оценки .....	95
7.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	120
7.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	120
7.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки .....	121
7.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	124
<b>8</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>125</b>
<b>9</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>129</b>
9.1	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	129
9.2	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	129
9.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	134
9.3.1	Рыночный (Сравнительный) Подход .....	134
9.3.2	Доходный подход.....	136
9.3.3	Затратный подход.....	139
9.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	140
<b>10</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>142</b>
10.1	Объекты-аналоги .....	143
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	145
10.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	153
10.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	157
10.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	161
10.6	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ. ....	165
<b>11</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>166</b>
11.1	Объекты-аналоги по аренде .....	167
11.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	169



11.3	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1030.....	177
11.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:6242.....	181
11.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК - НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0004011:1036.....	185
11.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	189
11.7	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК .....	189
11.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ .....	189
11.9	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ .....	190
11.10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	196
11.11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ .....	198
11.12	РАСЧЕТ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ .....	199
11.13	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ 200	
11.13.1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030 .....	200
11.13.2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242 .....	201
11.13.3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036 .....	202
11.14	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ. ....	204
<b>12</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>205</b>
12.1	АНАЛИЗ И ПРИЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....	205
12.2	РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	206
<b>1</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>208</b>
<b>2</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>210</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ .....	211
<b>3</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>212</b>



# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г., дополнительное соглашение №М-01-012865 от 28.10.2019 г.
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001 г., дополнительное соглашение №М-01-018241 от 28.10.2019 г.
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	Договор аренды земельного участка М-01-057293 от 17.09.2021 г.
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8493 от 18.11.2019 г.
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8492 от 19.11.2019 г.
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-5707 от 22.08.2019 г.

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Задание на оценку №10 от 29.08.2023 г.



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

### 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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Не применялся	0,00	548 203 564,48	0,50	371 667 430,65	0,50	459 935 497,57	459 940 000,00





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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская- Ямская 2-я, д. 10	Не применялся	0,00	434 165 124,87	0,50	294 365 098,26	0,50	364 265 111,57	364 270 000,00
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская- Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Не применялся	0,00	281 267 707,13	0,50	190 694 102,49	0,50	235 980 904,81	235 980 000,00



## 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 22 сентября 2023 года без НДС составляет: **1 060 190 000,00 (Один миллиард шестьдесят миллионов сто девяносто тысяч рублей 00 копеек.)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	459 940 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	364 270 000,00
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	235 980 000,00



## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314. Доверительное управление. Общая долевая собственность.
<b>Цель оценки</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Заданием на оценку №10 от 29.08.2023 г.
<b>Оценка проводится в соответствии</b>	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки - 22 сентября 2023 года;</li> <li>• предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS));</li> <li>• характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).</p>
<b>Дата оценки:</b>	22 сентября 2023 года
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для цели и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость Объекта оценки.</li> </ul>



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

- Отчет содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете.
  - Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, указанными в отчете.
  - Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
  - При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
  - Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
  - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
  - Отчет представляет собой профессиональное суждение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объектов оценки.
  - Ограничения на использование и публикацию Отчетов.
  - Каждый Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанной в нем цели.
  - Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках) не могут быть опубликованы Заказчиком в общедоступных источниках или использованы использования в целях рекламы без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
- Дополнительные требования:**
- Итоговая стоимость Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в Отчете в рублях Российской Федерации.
  - Допускается округление по математическим правилам.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Отсутствует необходимость отражения в Отчетах суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки
<b>Ограничения оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.</li> <li>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> <li>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.</li> </ul> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объектов) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Отсутствует
<b>Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права</b>	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Азимут»
<b>Собственник имущества:</b>	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
<b>Балансовая стоимость</b> при наличии: ( <a href="#">ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016</a> , статья 11)).	Сведения не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на процесс проведения оценки и не отражается на конечном результате расчета величины справедливой стоимости Объекта оценки.
<b>Дата составления отчета:</b>	22 сентября 2023 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 29 августа 2023 года по 22 сентября 2023 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	500-267-10-0923



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Договор аренды земельного участка М-01-012865 от 30.10.1998 г., дополнительное соглашение №М-01-012865 от 28.10.2019 г.
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Договор аренды земельного участка М-01-018241 от 26.04.2001 г., дополнительное соглашение №М-01-018241 от 28.10.2019 г.
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	Договор аренды земельного участка М-01-057293 от 17.09.2021 г.
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8493 от 18.11.2019 г.
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8492 от 19.11.2019 г.
6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-5707 от 22.08.2019 г.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 2.2 Сведения о Заказчике оценки

<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут», Адрес места нахождения 123001, г.Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, ИНН 7728142469, КПП 770301001, ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002, Расчетный счет 40701810301850000324, БИК 044525593, к/сч 30101810200000000593.
-----------------	---

## 2.3 Сведения о Оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

<b>Оценочная компания</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» (ООО «Сюрвей.ру»). Место нахождения: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1 1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г. ИНН/КПП 7701503076 / 770101001 р/с 4070 2810 4950 2501 5281 в ФИЛИАЛЕ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" Тел. (+7 495) 509-22-72 Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-023582/21, срок действия договора страхования с 16.04.2021г. по 15.04.2026г.
---------------------------	---

## 2.4 Сведения о Оценщике

<b>Оценщик</b>	<p style="text-align: center;"><b>Миронов Александр Андреевич</b></p> <p><b>Почтовый адрес Оценщика</b> Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (495) 509-22-72</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b> appraiser@survey.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b> офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.</p> <p><b>Стаж</b> Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222</p> <p><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b> Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p><b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b> Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-028266/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</p>
----------------	--





	<p><b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)».</li> <li>• 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.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат №018739-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 29 марта 2021 года.</li> </ul>
--	---

## 2.5 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

## 2.6 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

## 2.7 Консолидация активов

Согласно Международной 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 Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ<sup>2</sup> для целей настоящей оценки.

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

## 2.8 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценка 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.

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

- Настоящим ООО «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.

<sup>2</sup> РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.



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

## 2.10 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

Миронов Ал.А./

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»

Миронов Ан.А./



### 3 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:

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

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- 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.).

#### 3.2 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>).

#### 3.3 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 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 22 сентября 2023 года.



## 4 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

## 5 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.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

- В 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 проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

- 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.» Осмотр объекта оценки производился представителем Оценщика.
- 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.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по





Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая факт того, что в рамках настоящей оценки рассматриваются земельные участки и расположенные на нем объекты капитального строительства (ОКС), которые в свою очередь используются наиболее эффективным способом (НЭИ), Оценщик полагает, что данные земельные участки не могут быть объектом сделки без расположенных на них ОКС, так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКСа – помещений). Т. о., учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (Объекты оценки) и право аренды на земельные участки, на котором расположены оцениваемые ОКС, то, в рамках настоящего Отчета, справедливая стоимость права аренды на земельные участки приняты равной нулю и входит в стоимость ОКС. При этом, Оценщик полагает, что стоимость прав аренды земельных участков не включает в себя обязательства арендатора, связанные с владением и использованием земельных участков и вытекающие из Договора аренды.

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



## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников.

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено на основании обобщения данных объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8493 от 18.11.2019 г.	5
2	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8492 от 19.11.2019 г.	5
3	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-5707 от 22.08.2019 г.	5
4	Договор аренды земельного участка и дополнительные соглашения	№ М-01-018241 от 26 апреля 2001 г.	24
5	Договор аренды земельного участка и дополнительные соглашения	№ М-01-012865 от 30 октября 1998 г.	9
6	Договор аренды земельного участка	№ М-01-057293 от 17 сентября 2021 г.	20
7	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241	№ М-01-018241 от 28.10.2019 г.	4
8	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865	№ М-01-012865 от 28.10.2019 г.	5
*	<b>ИТОГО</b>		<b>77</b>

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

### 6.2 Оцениваемые права

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



собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.<sup>3</sup>

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

### 6.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

Заказчик предоставил копии Выписок из ЕГРН, в соответствии с которыми на объекты оценки имеются обременения в виде доверительного управления.

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом

<sup>3</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.



заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атриум», то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

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

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



## 6.4 Фотографии объекта оценки.

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



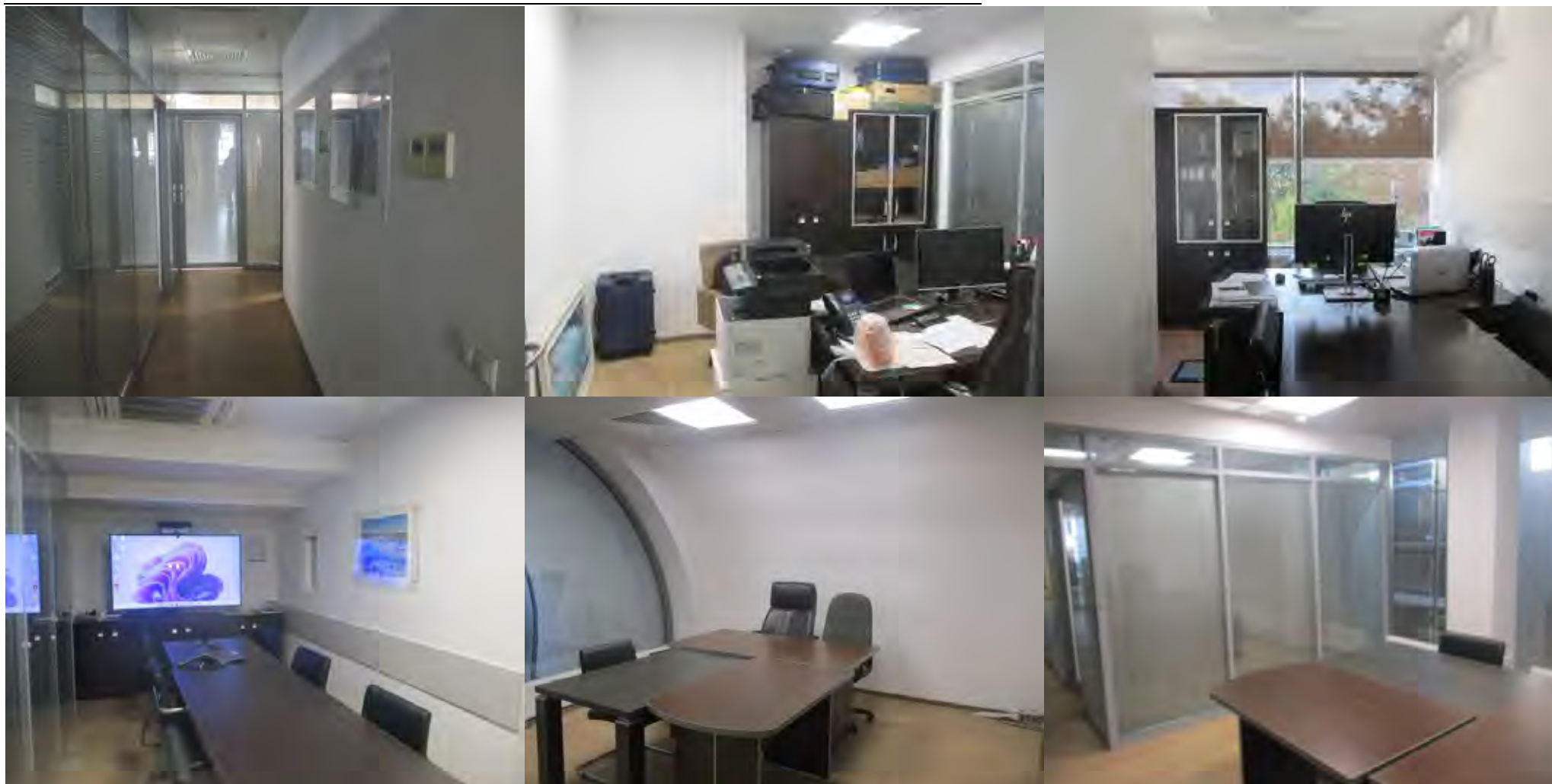
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



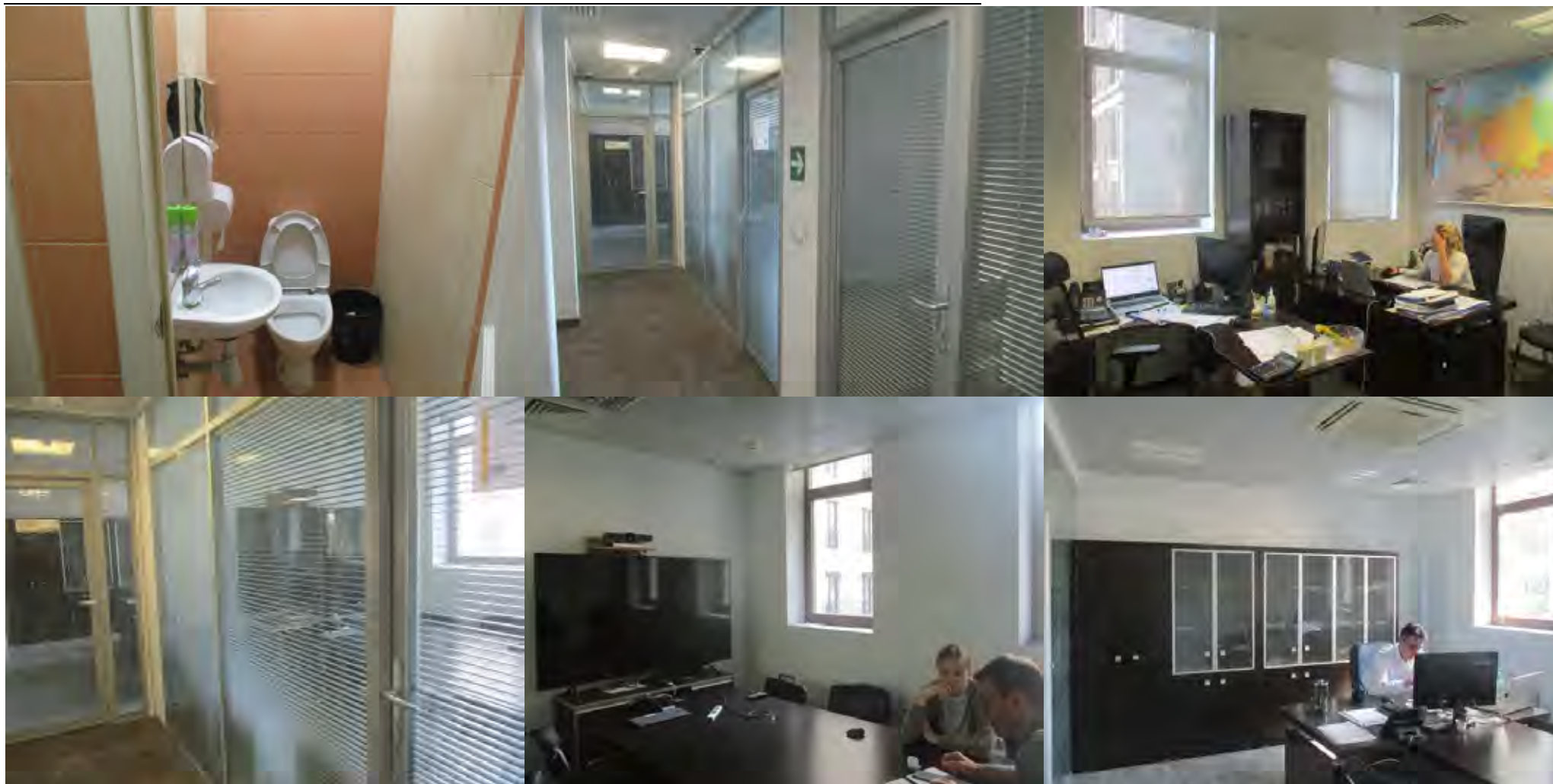


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



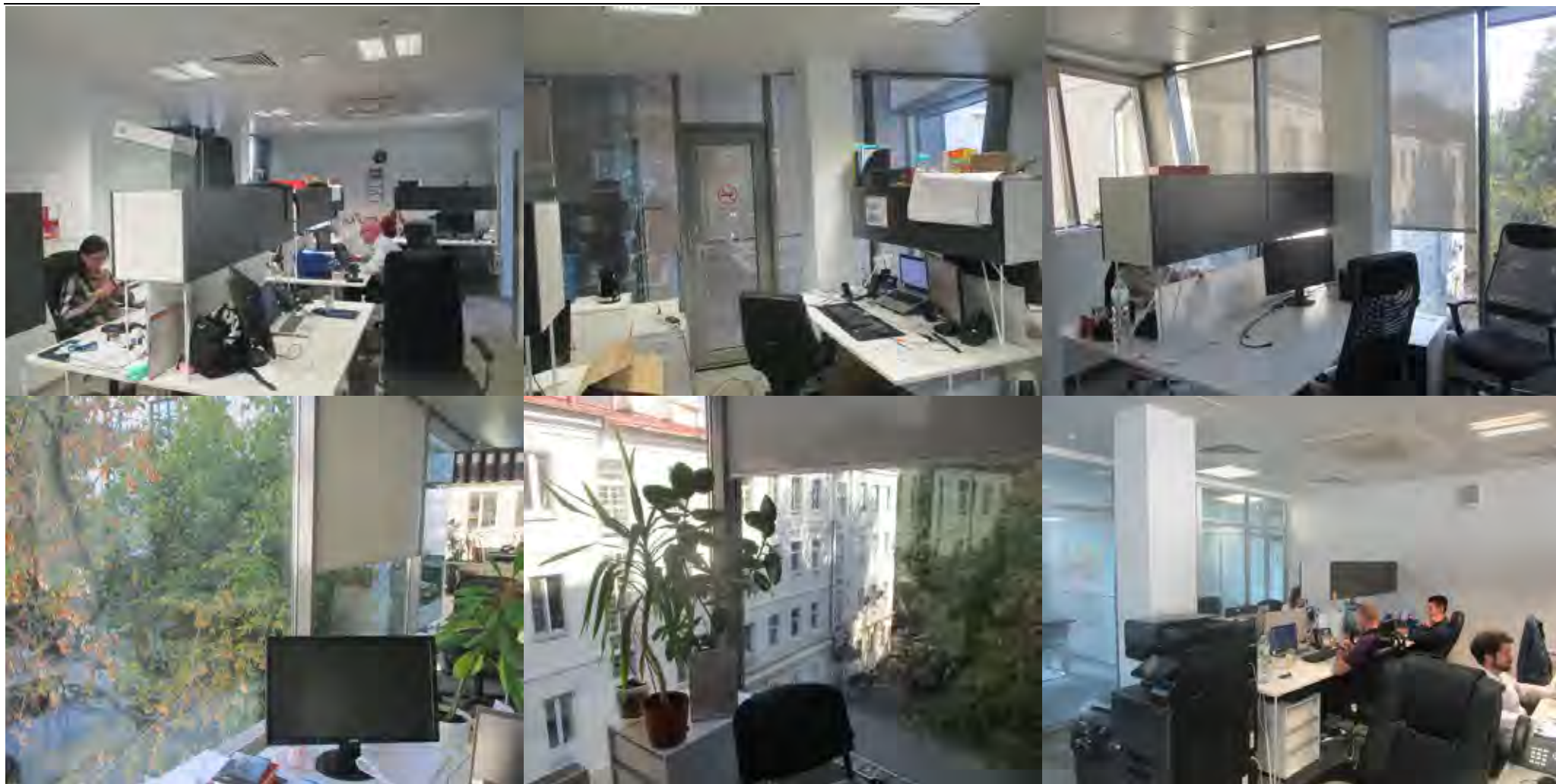


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



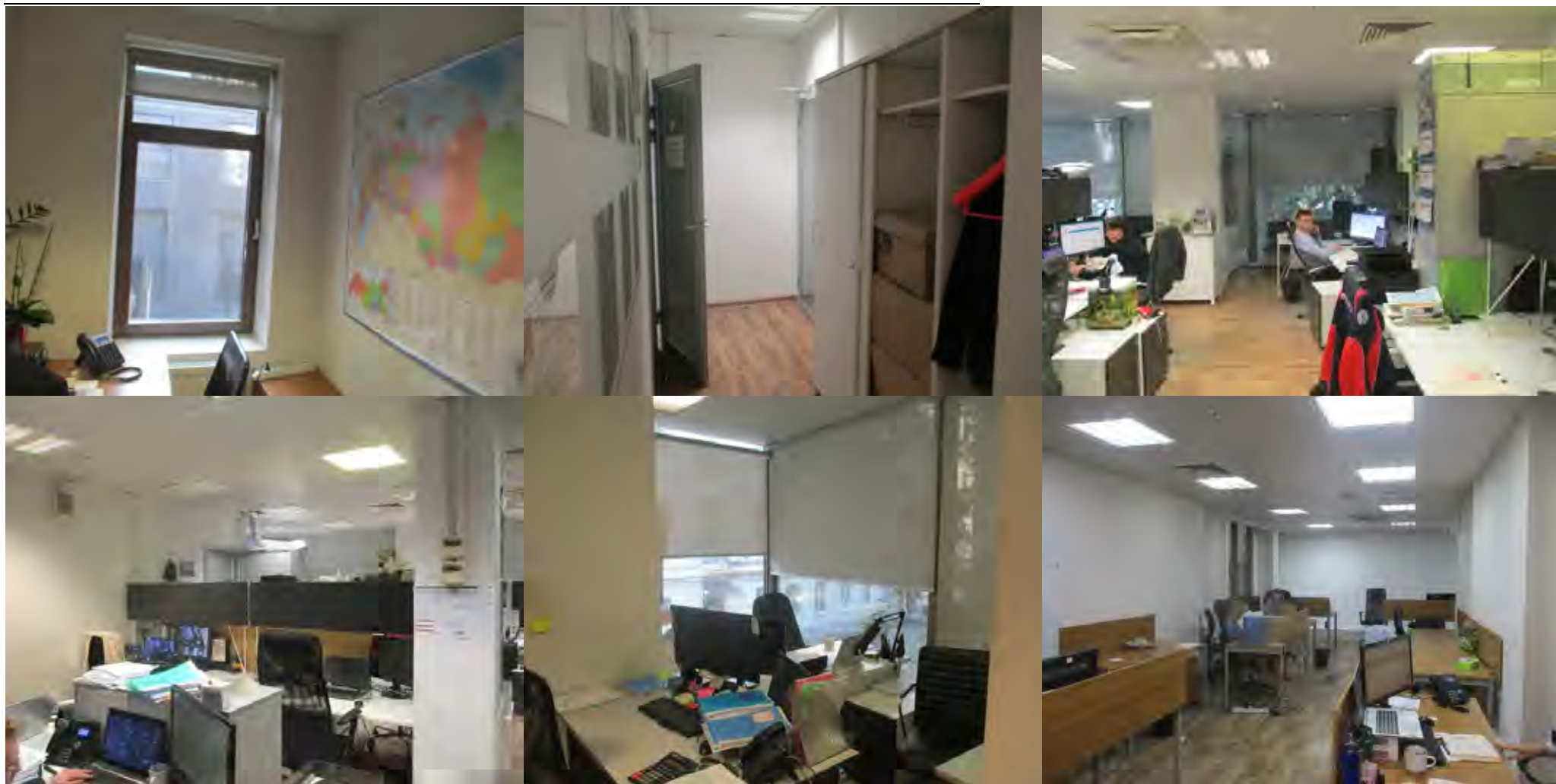


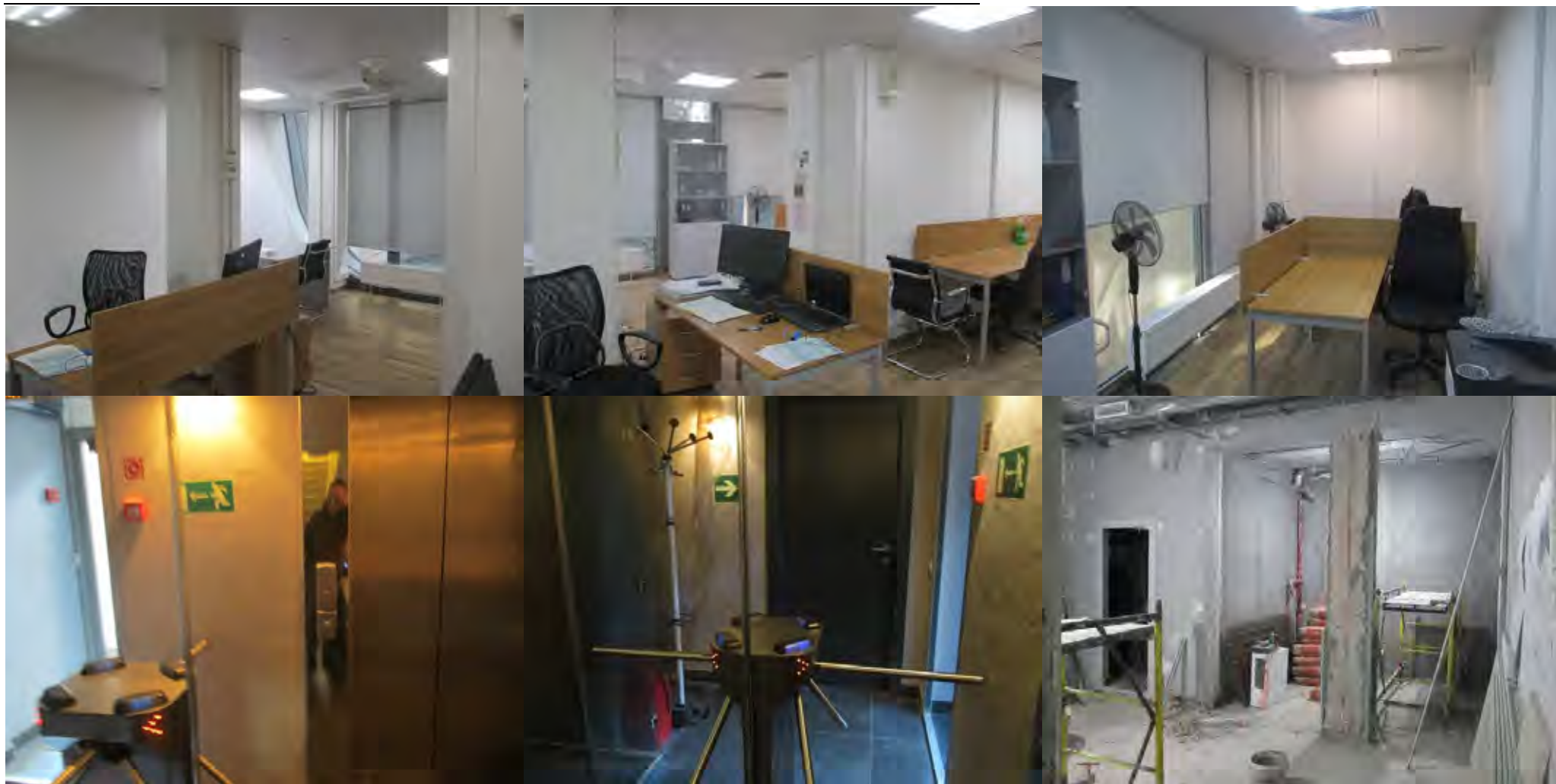
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

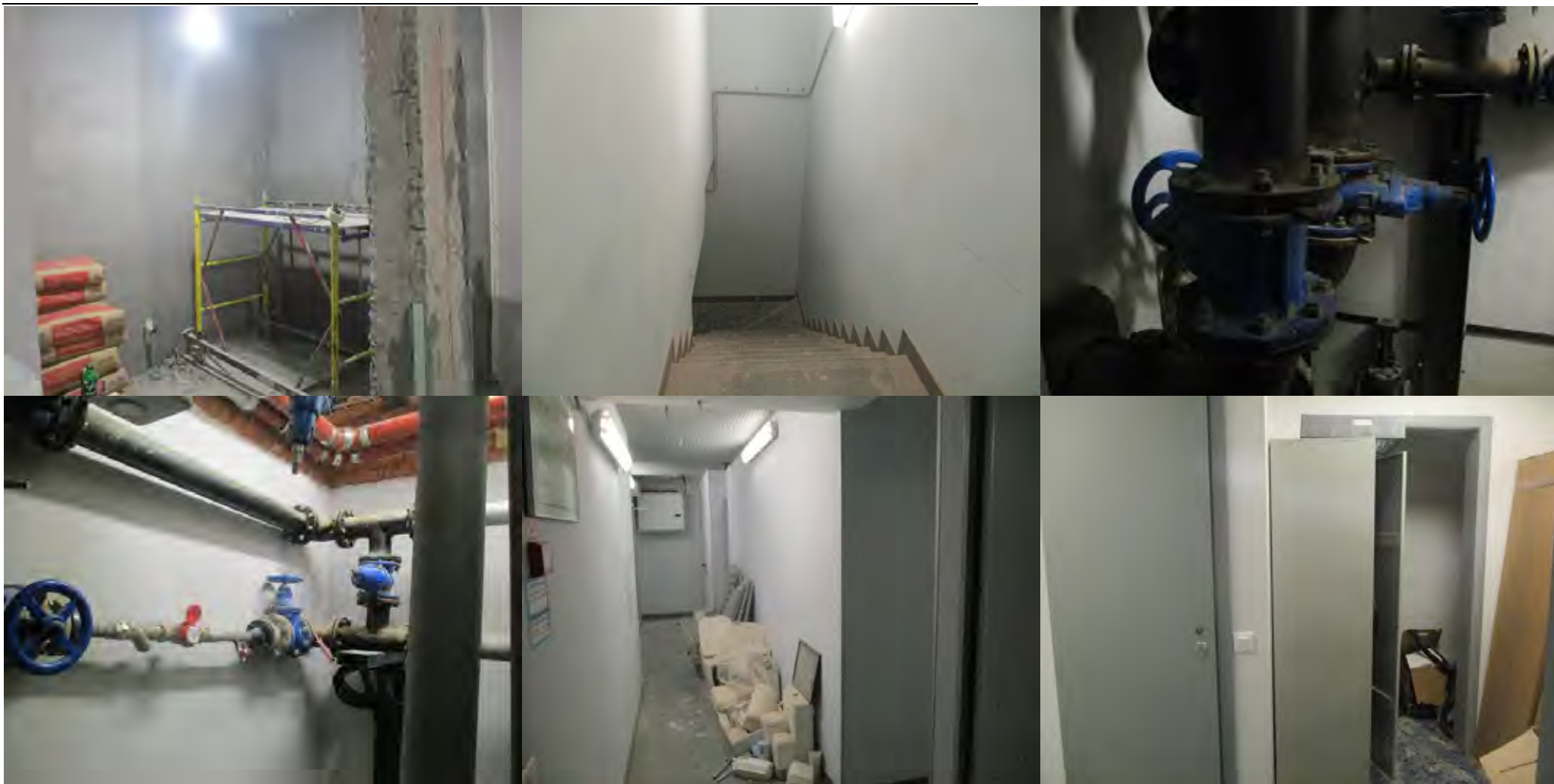
Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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





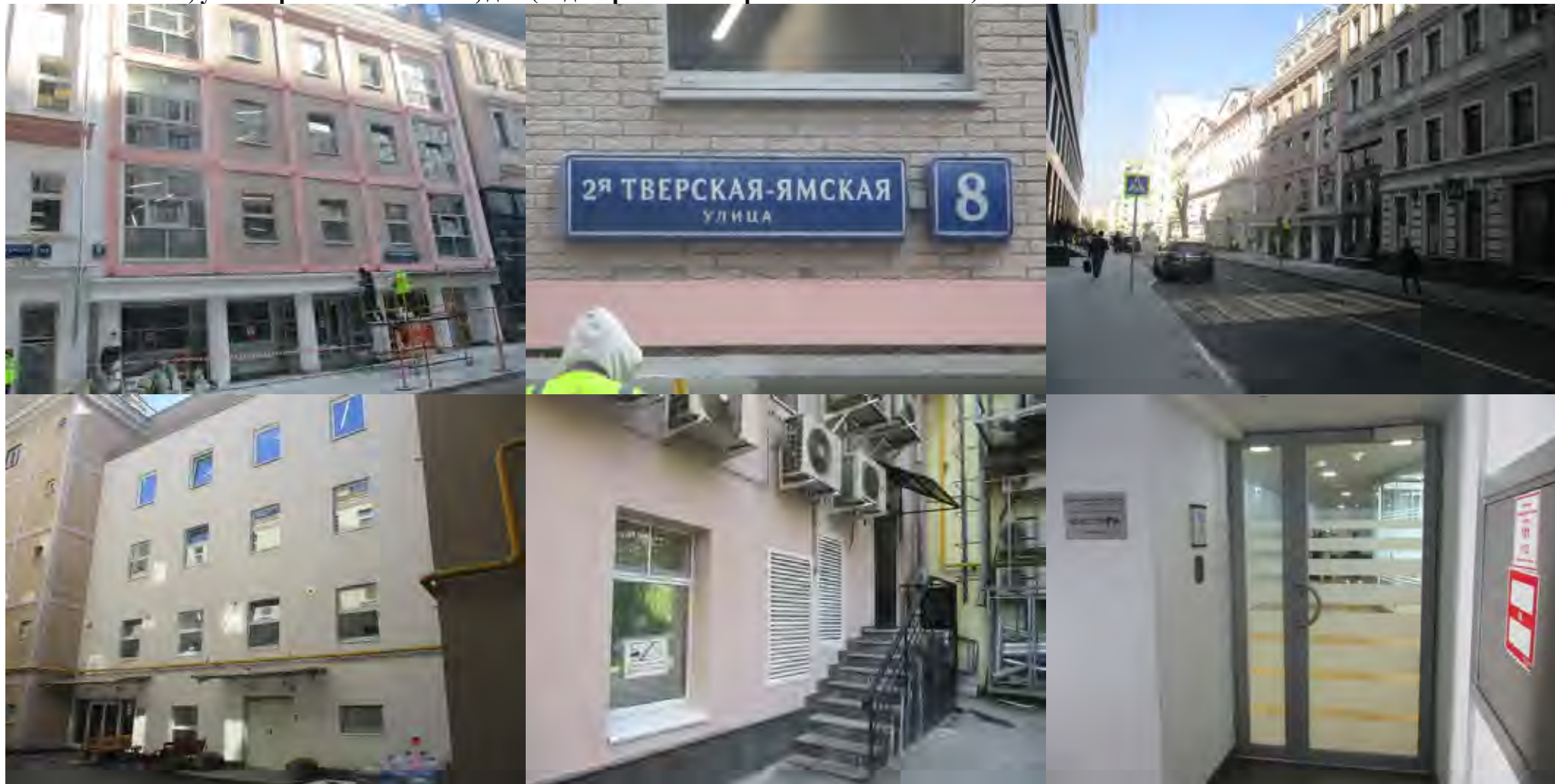




*Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика*



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



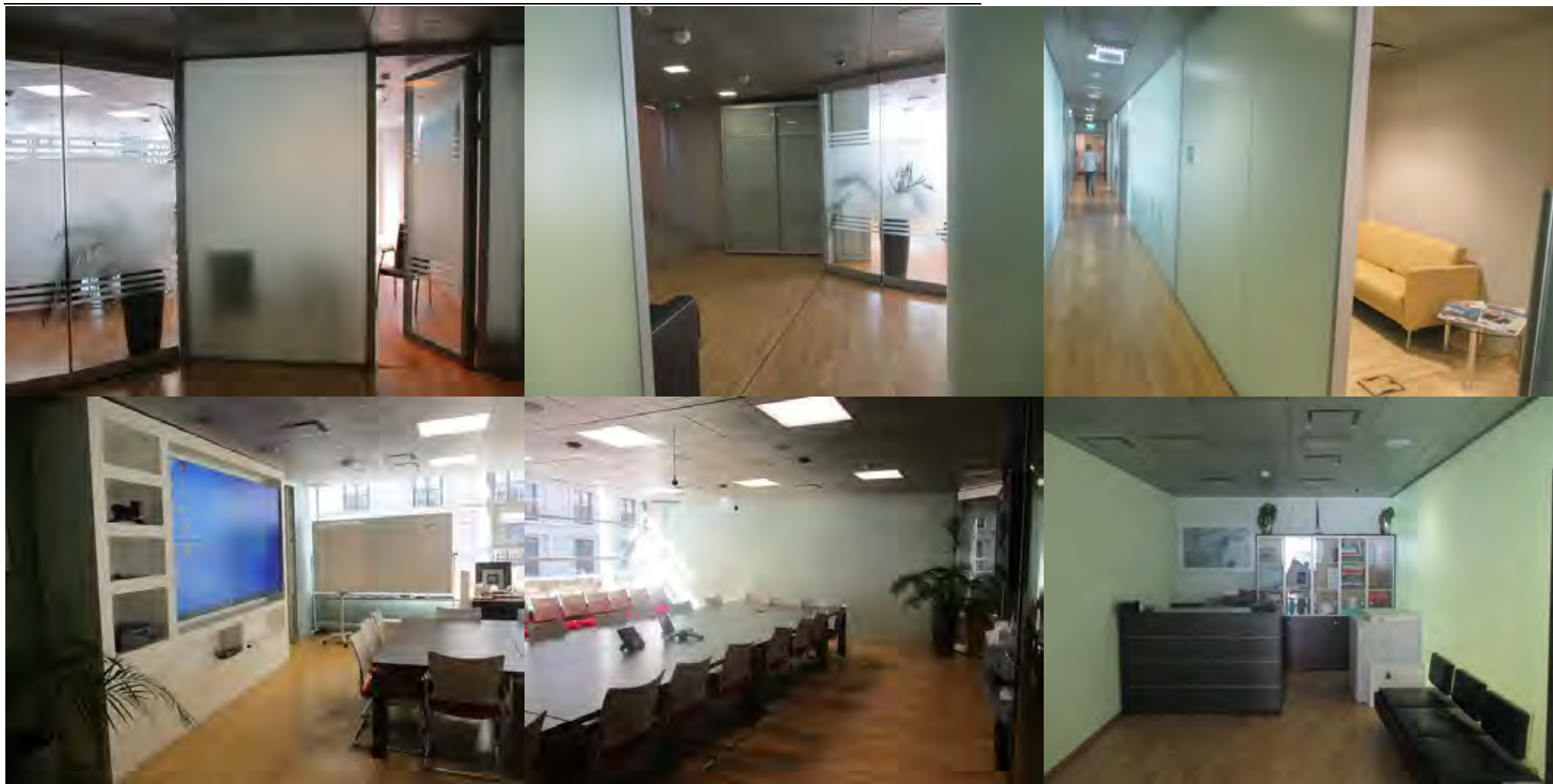


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



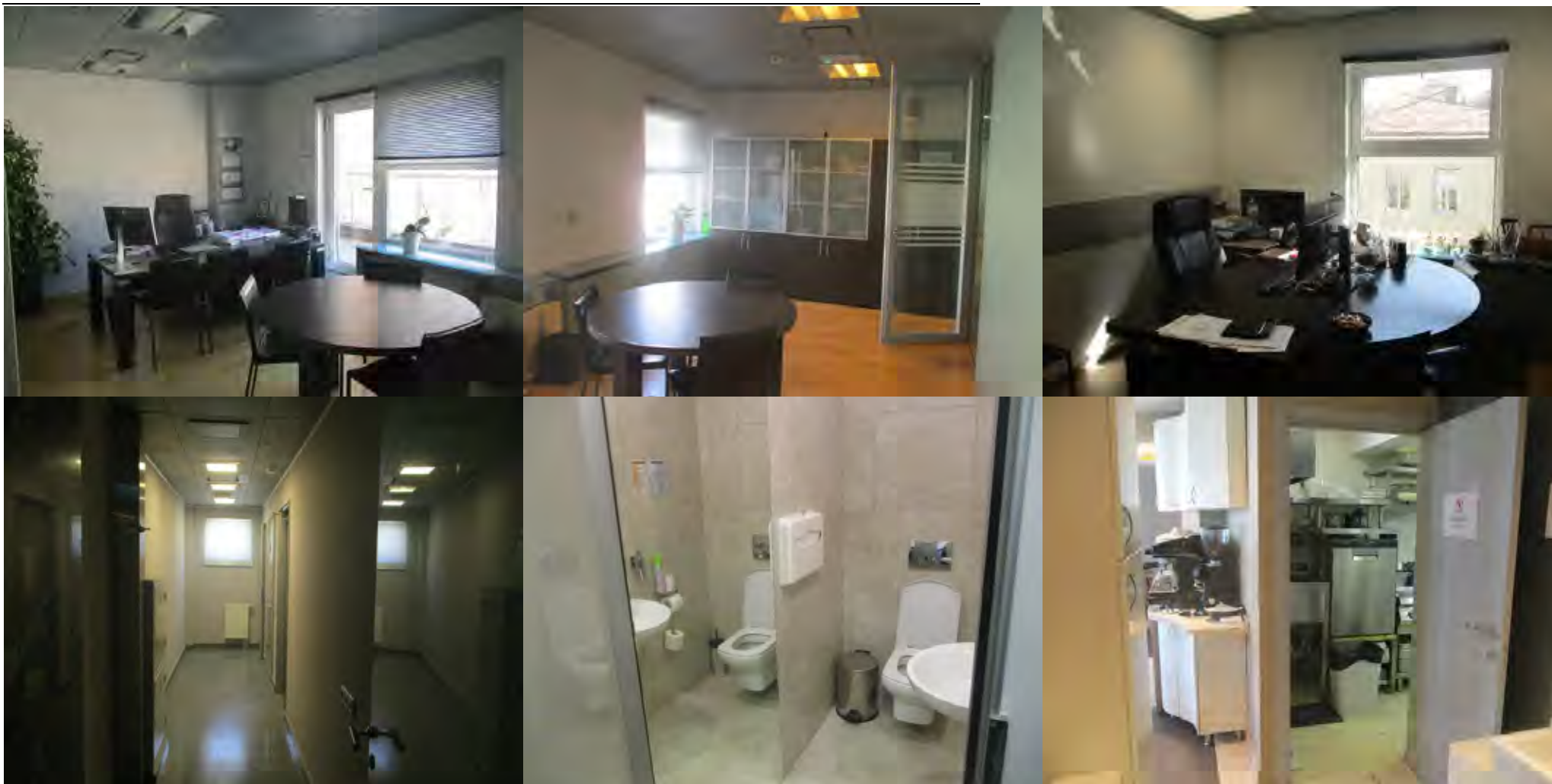
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



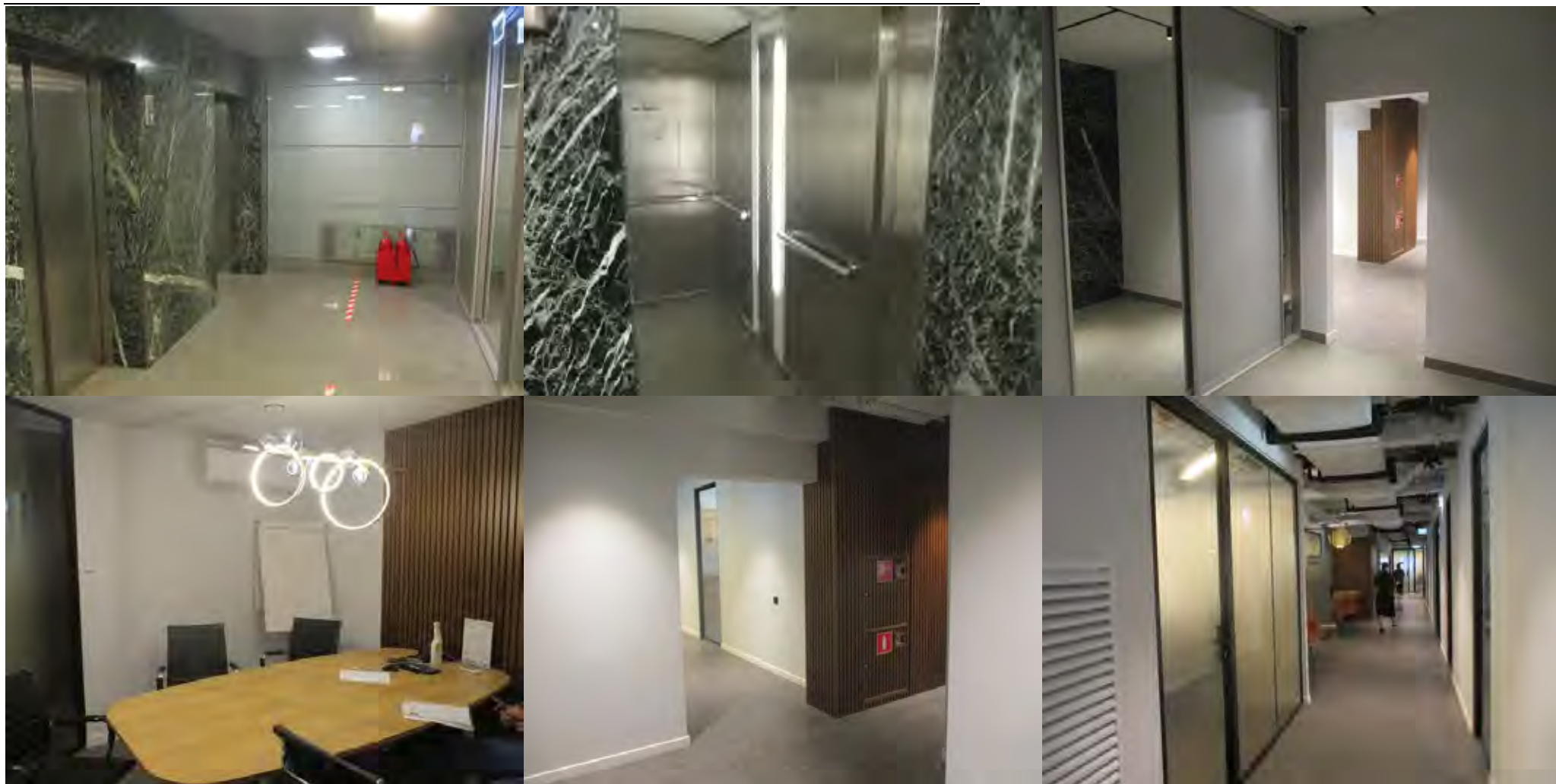


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



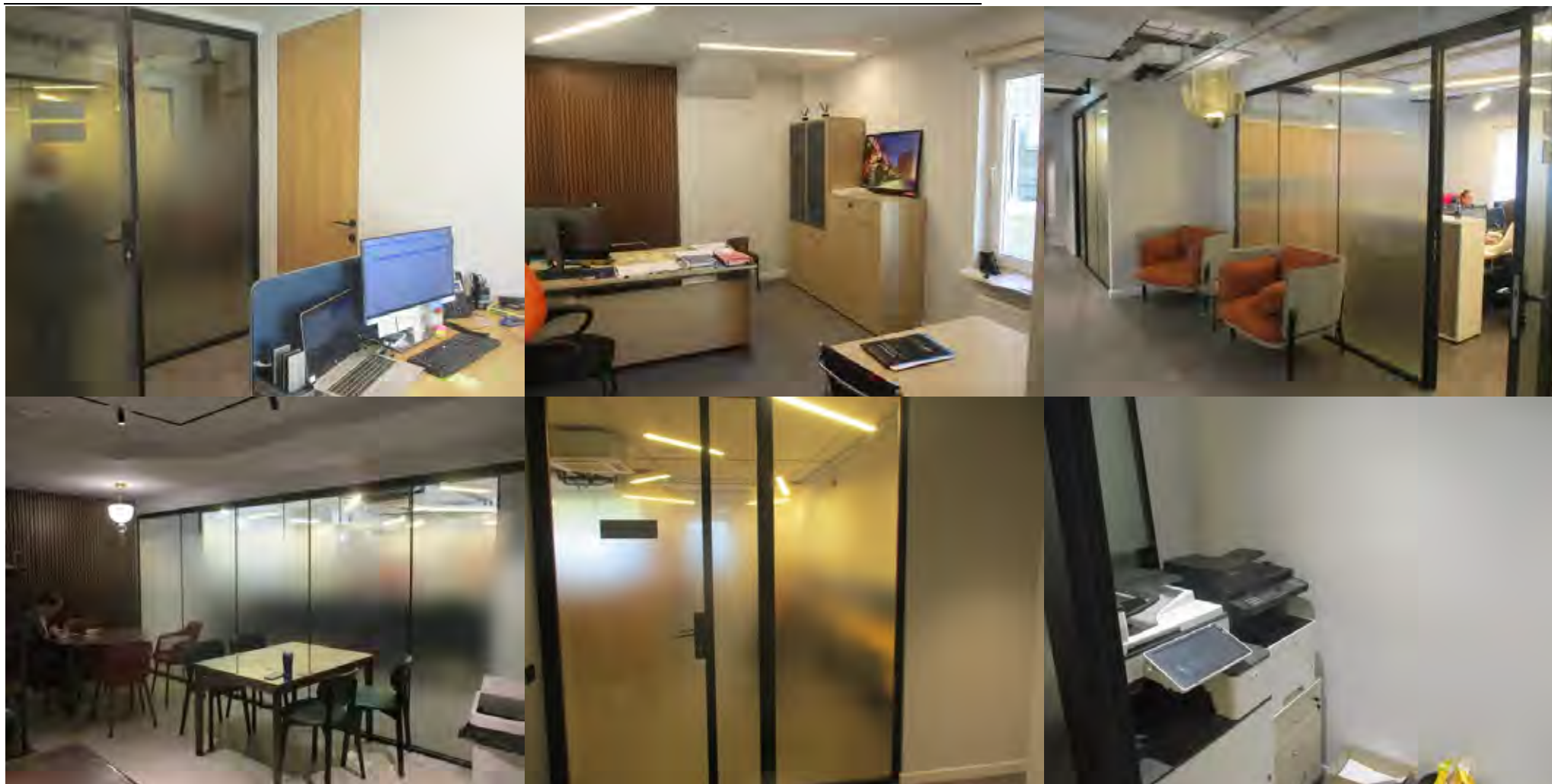
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



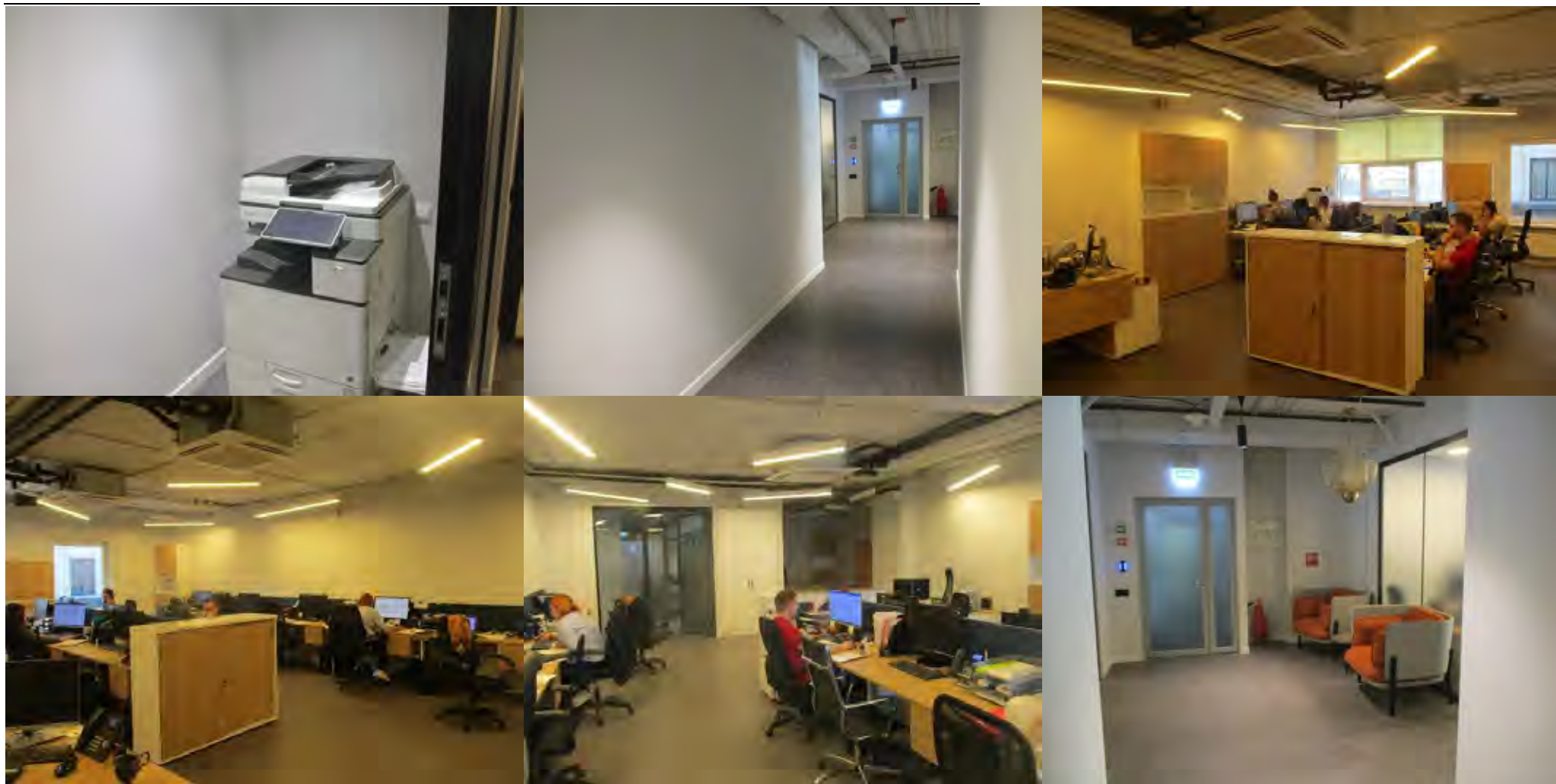


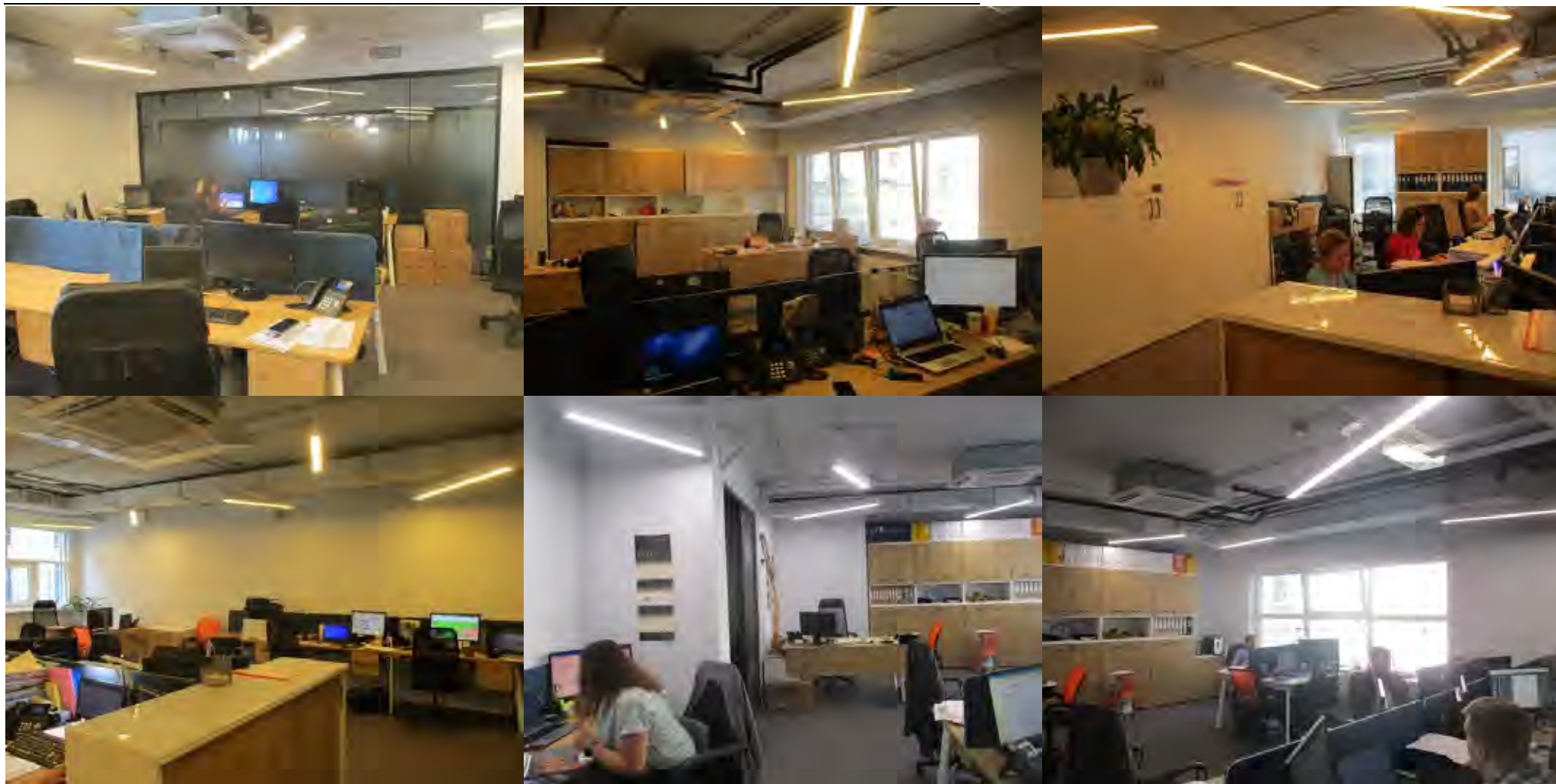
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

Отчет об оценке №500-267-10-0923

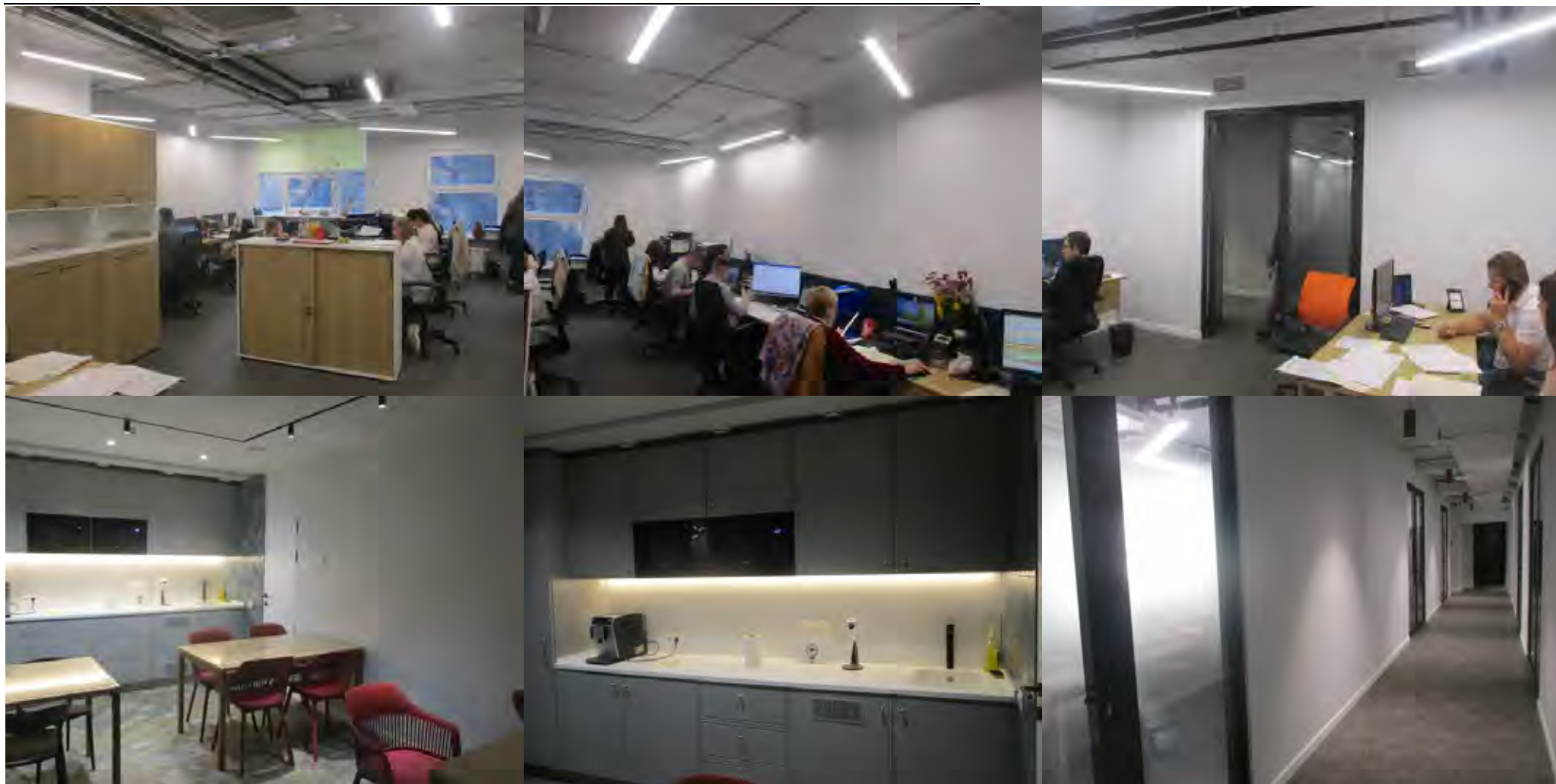
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

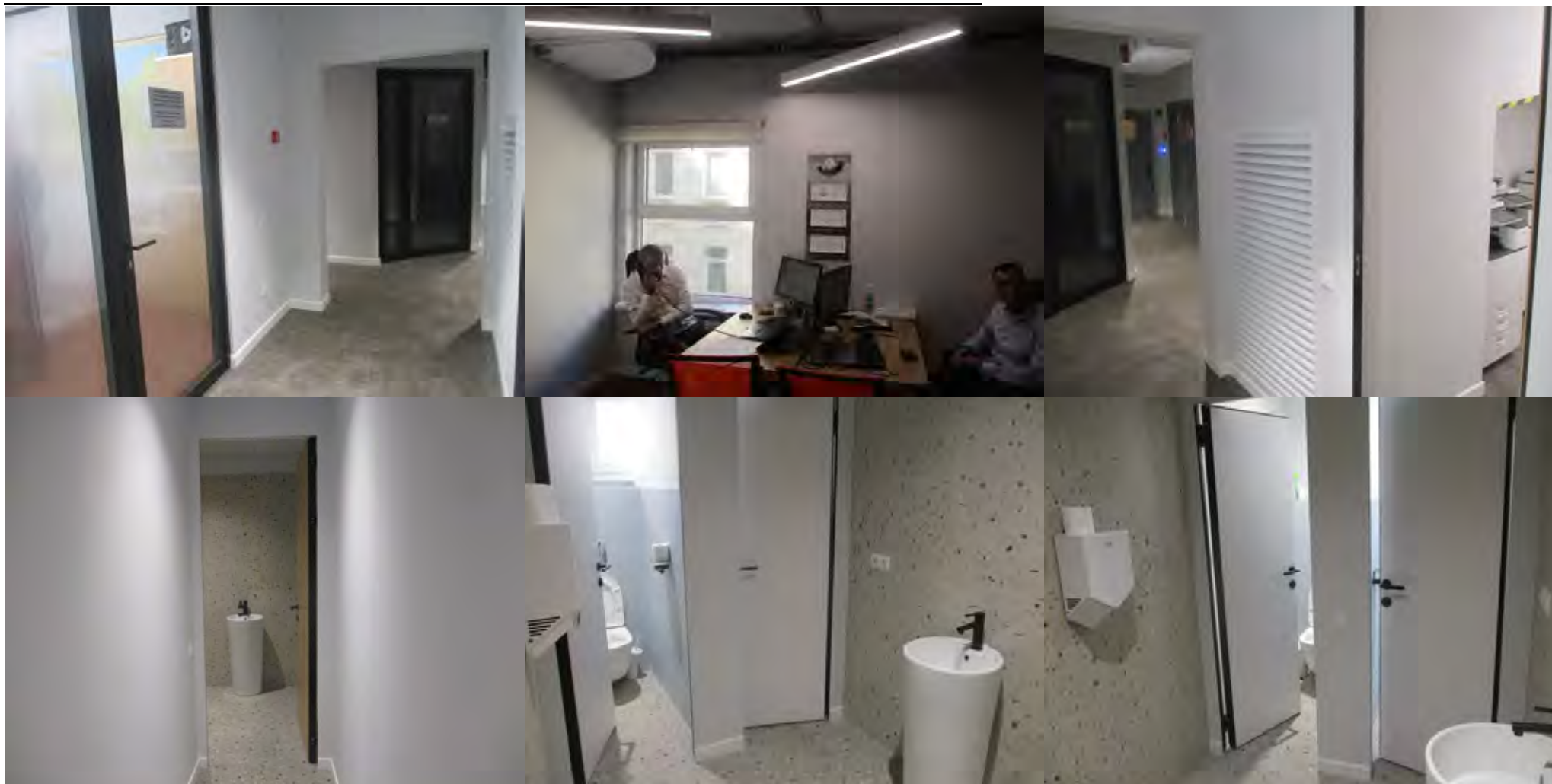
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

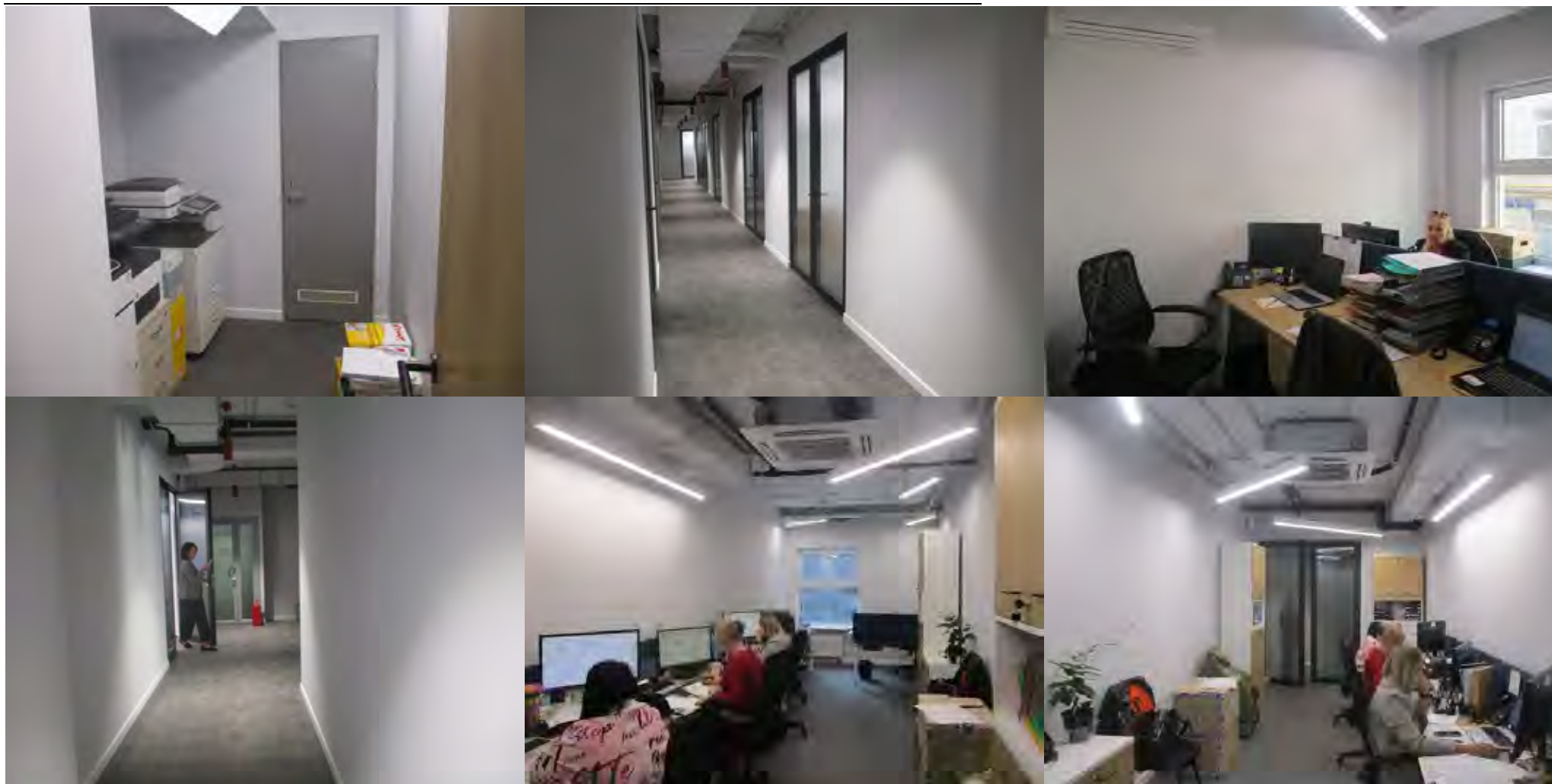










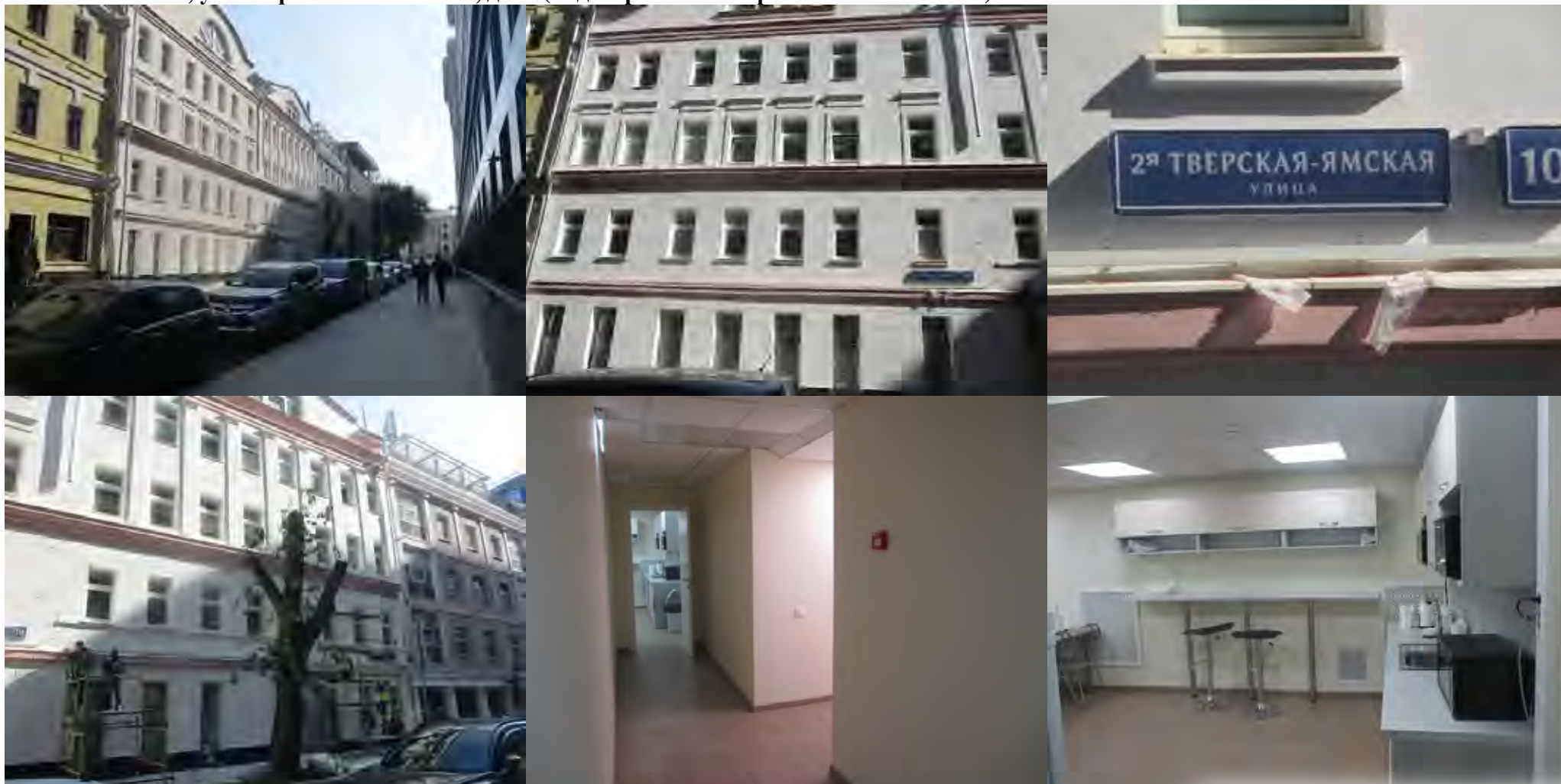


Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

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



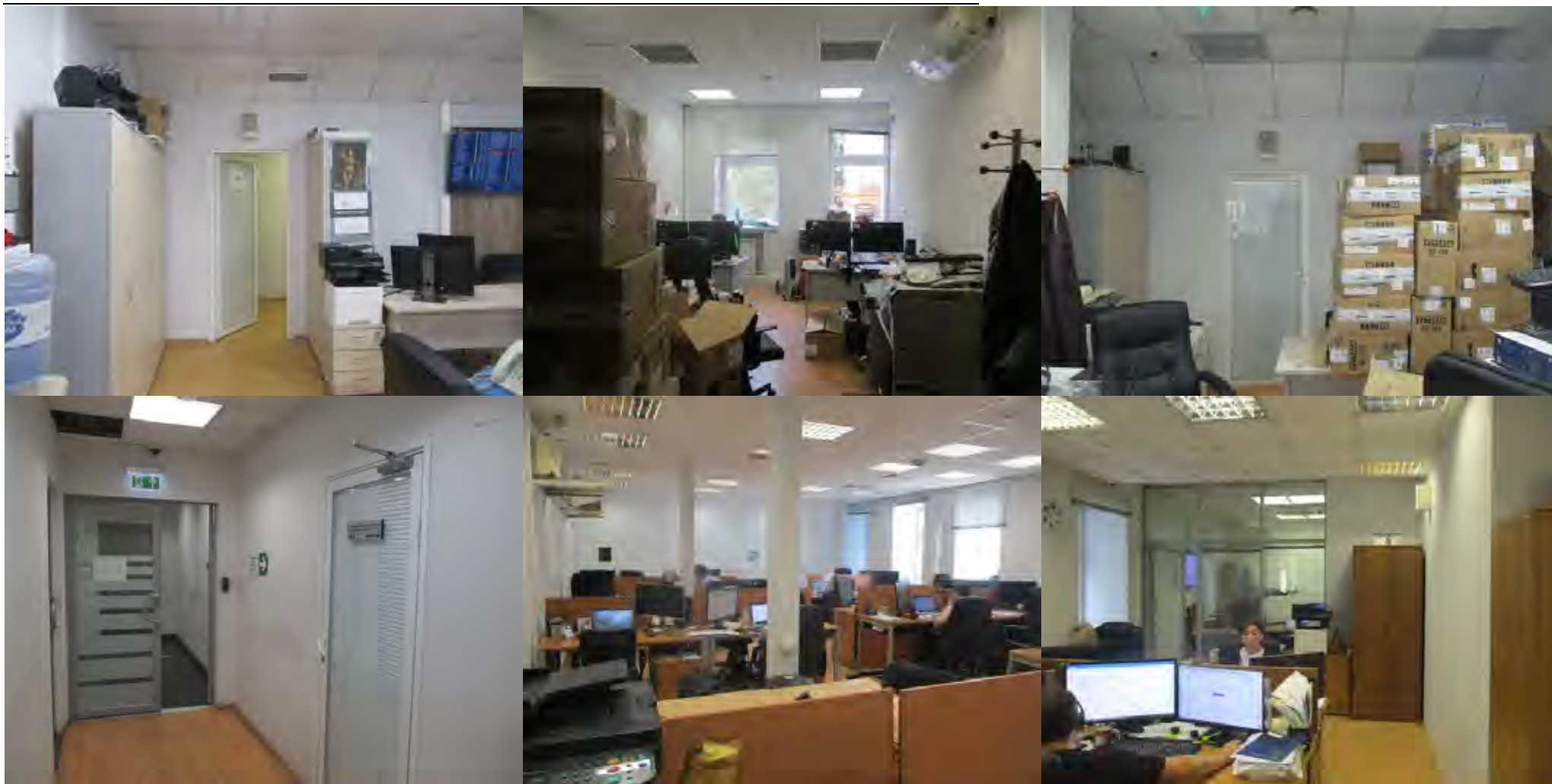
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

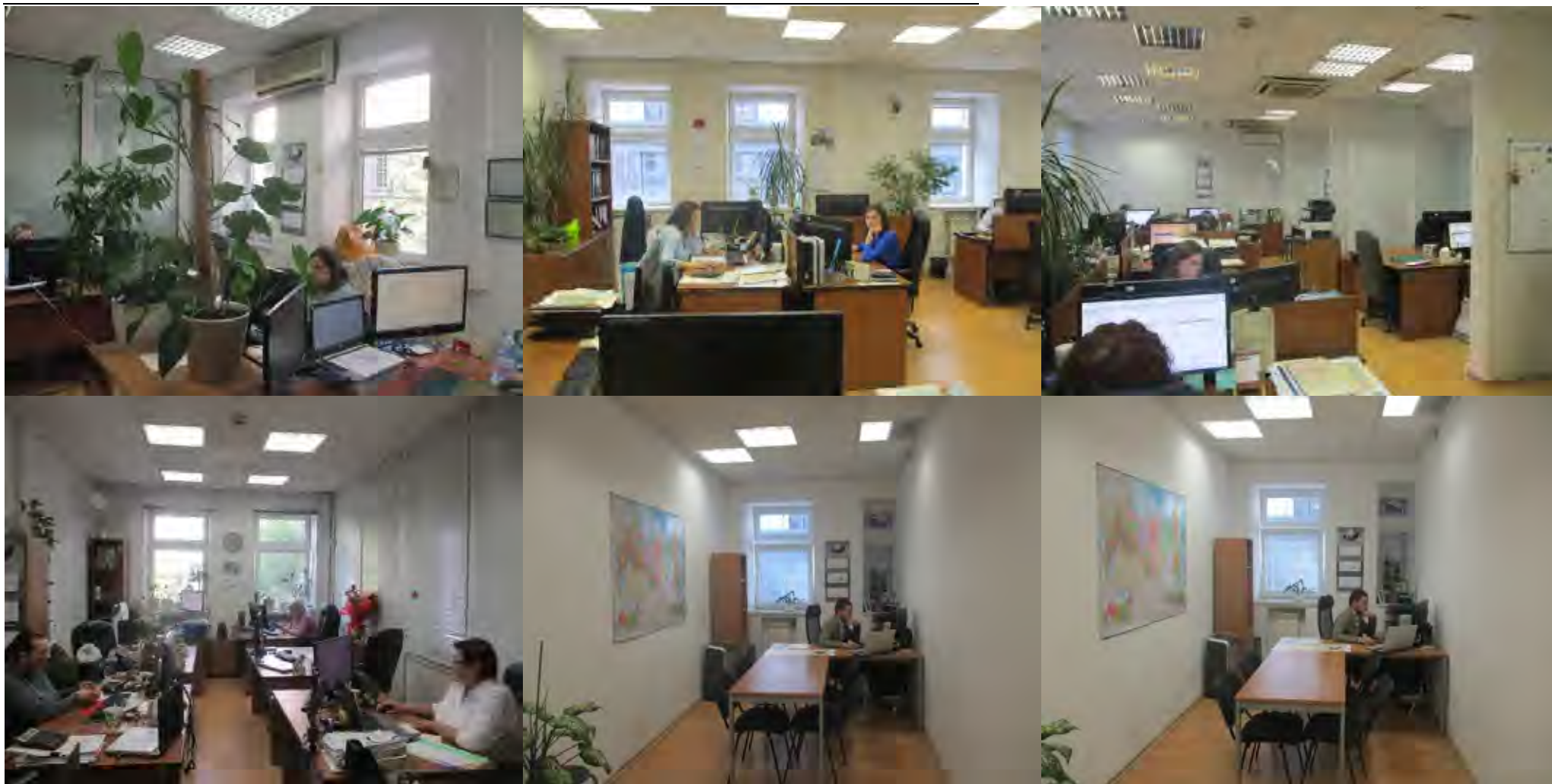




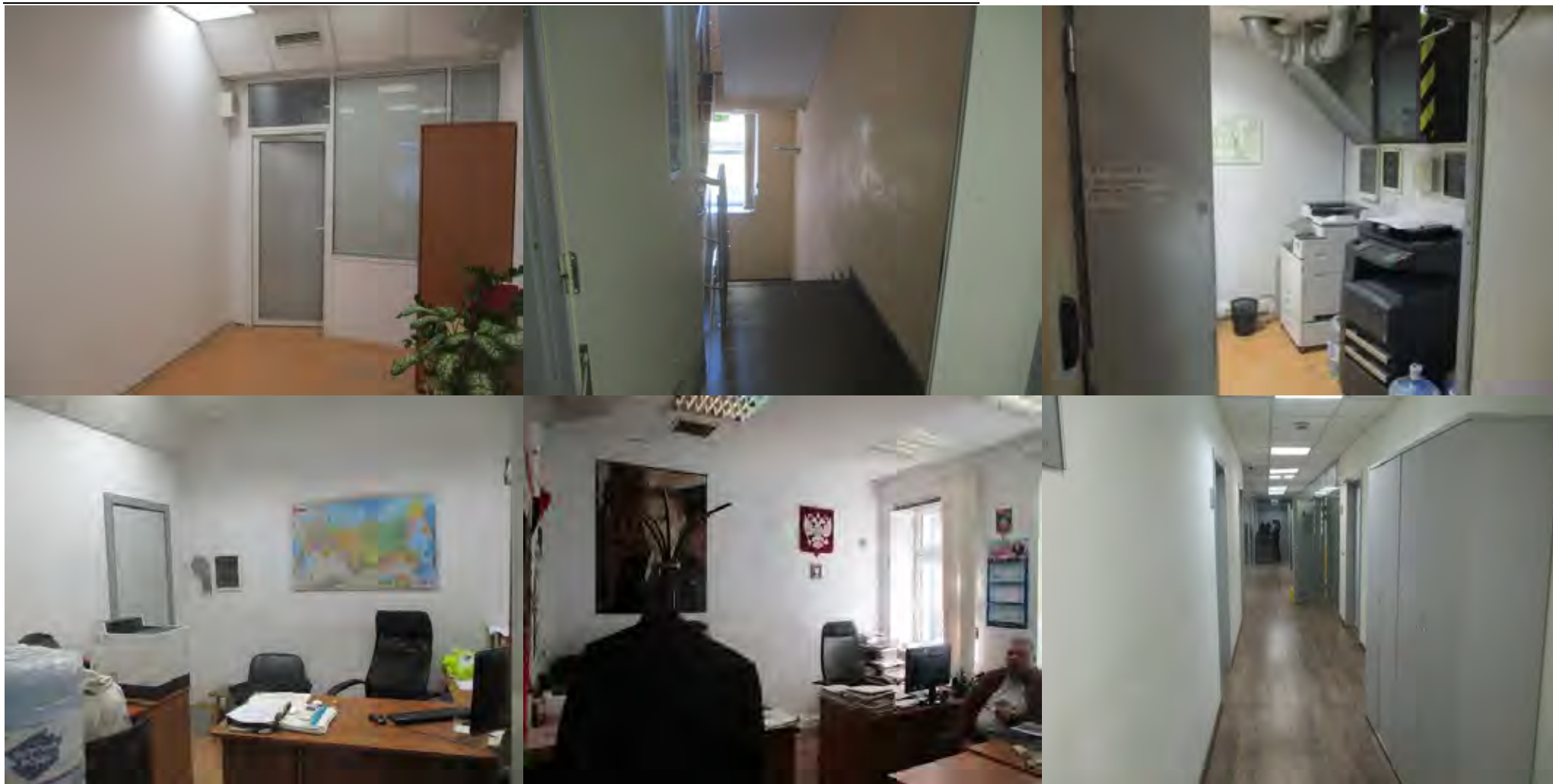
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

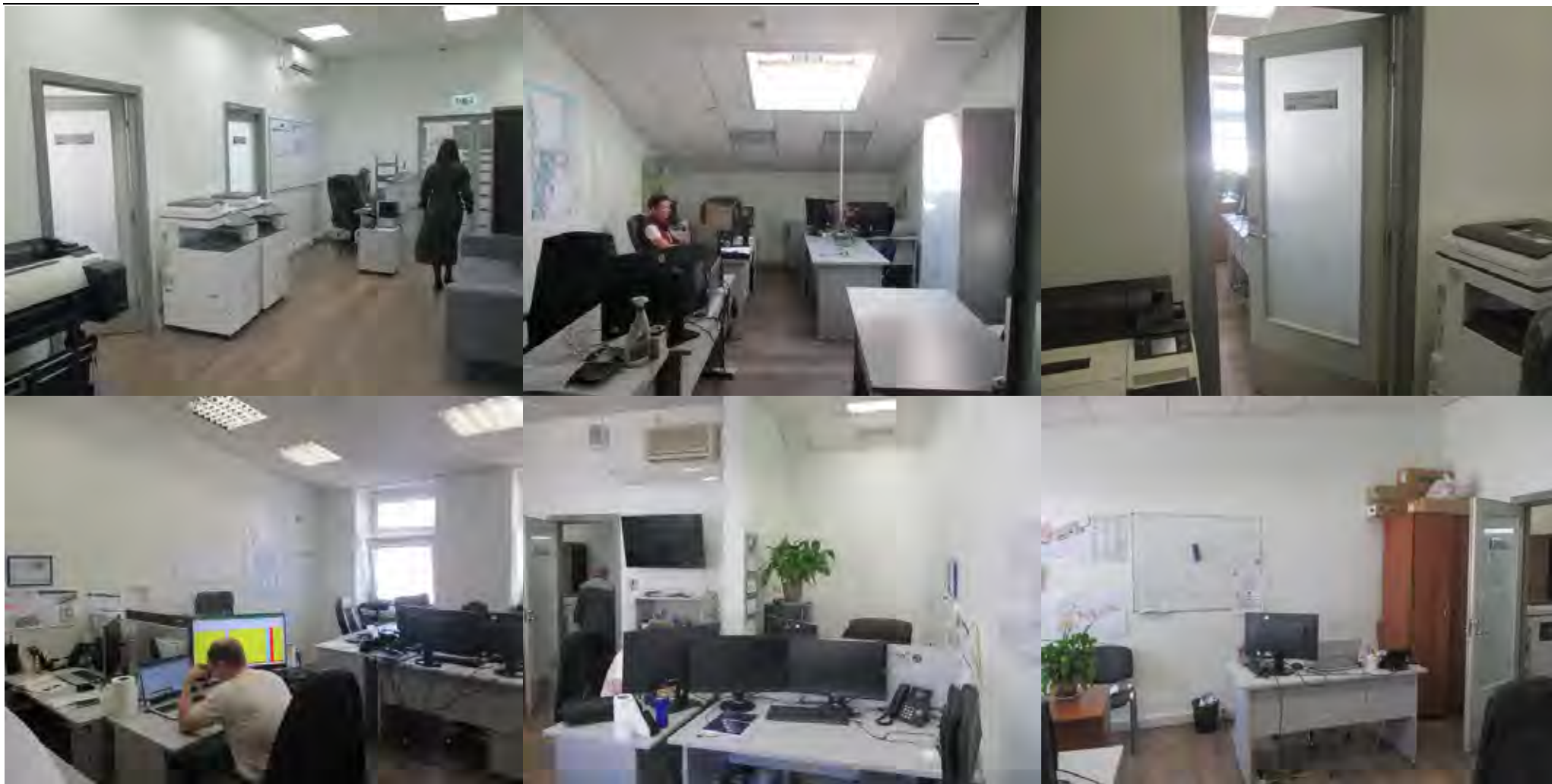


Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»

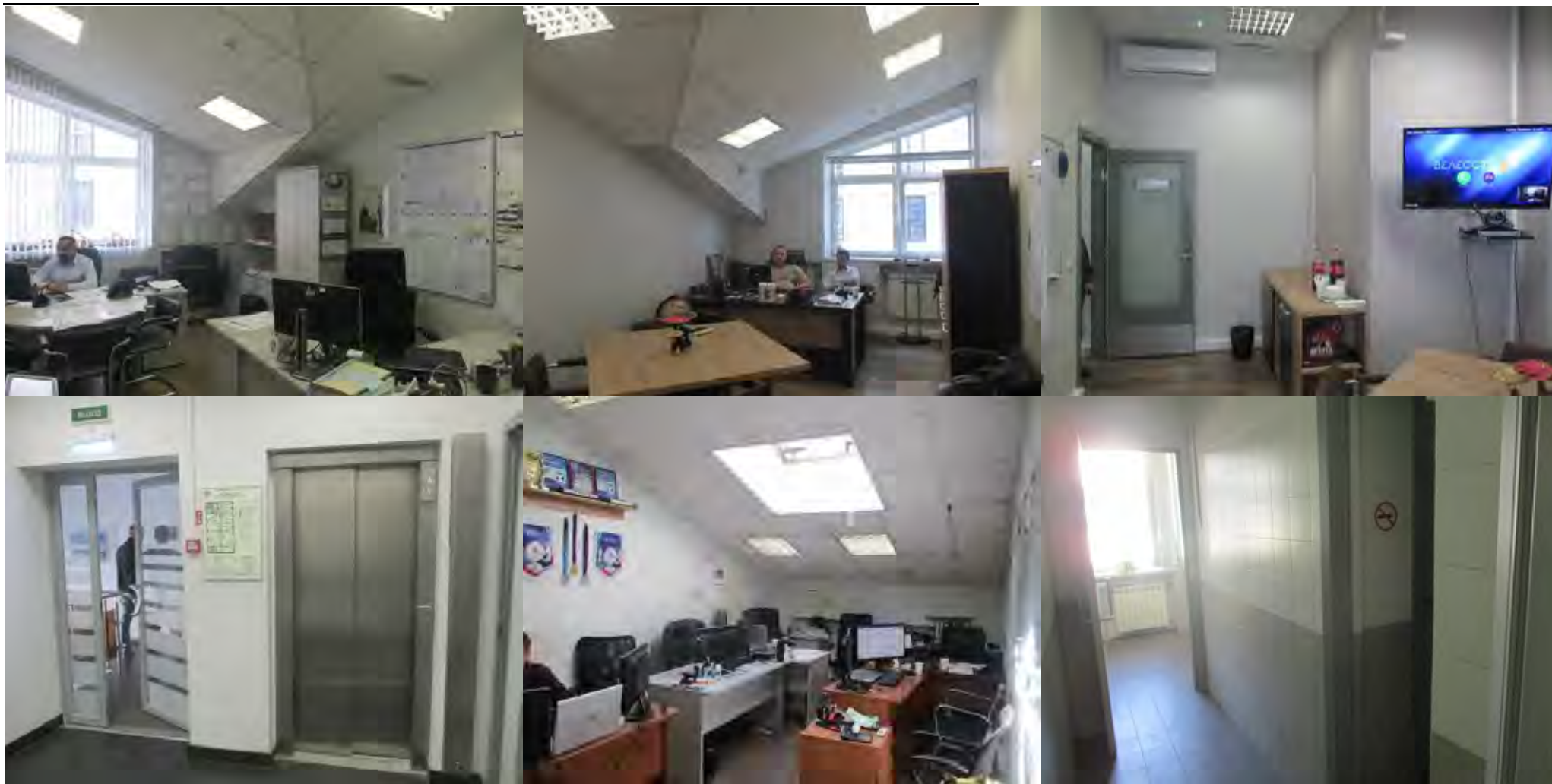
Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314



Источник: Осмотр проведенный представителем Оценщика



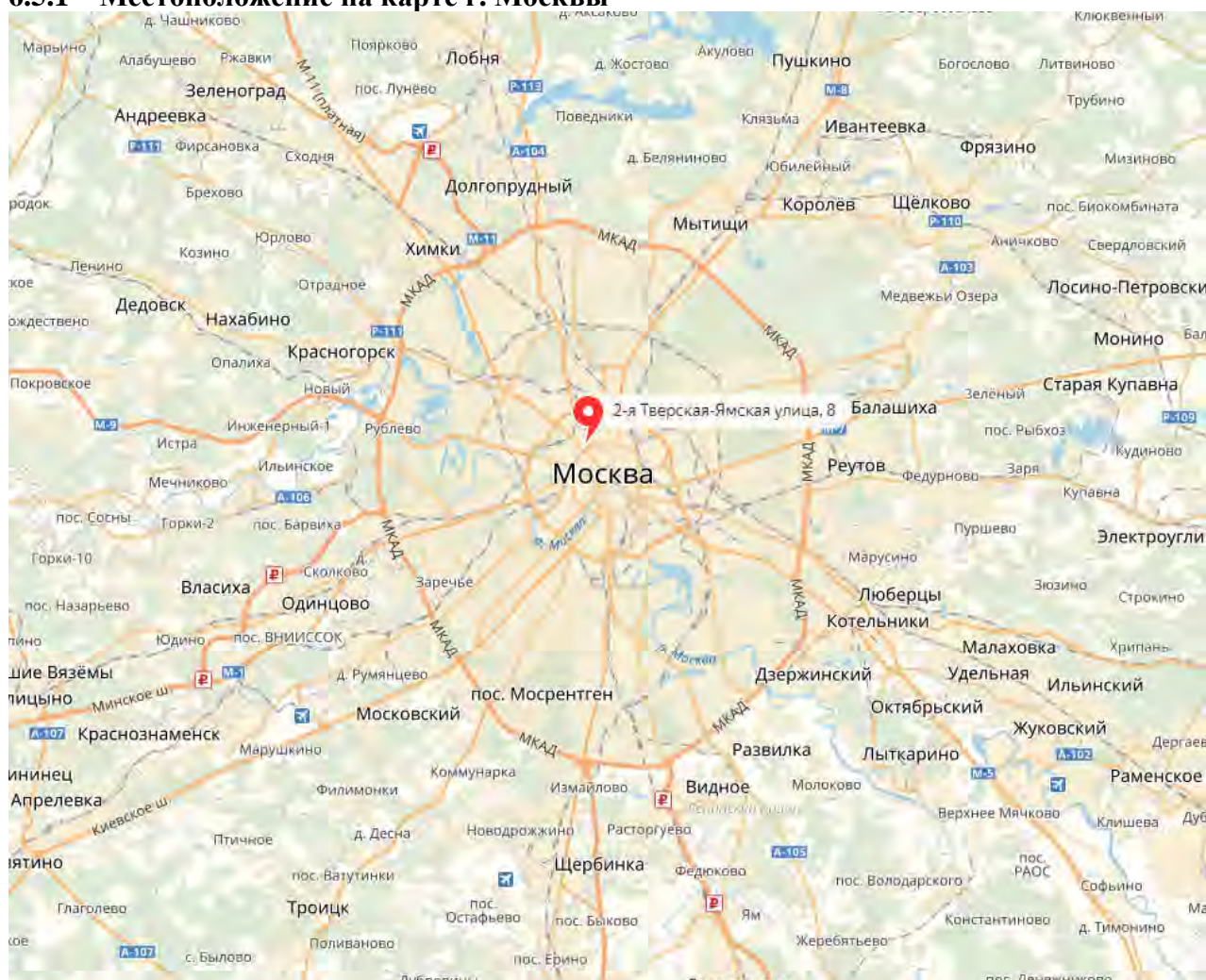


## 6.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

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

Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.<sup>4</sup>

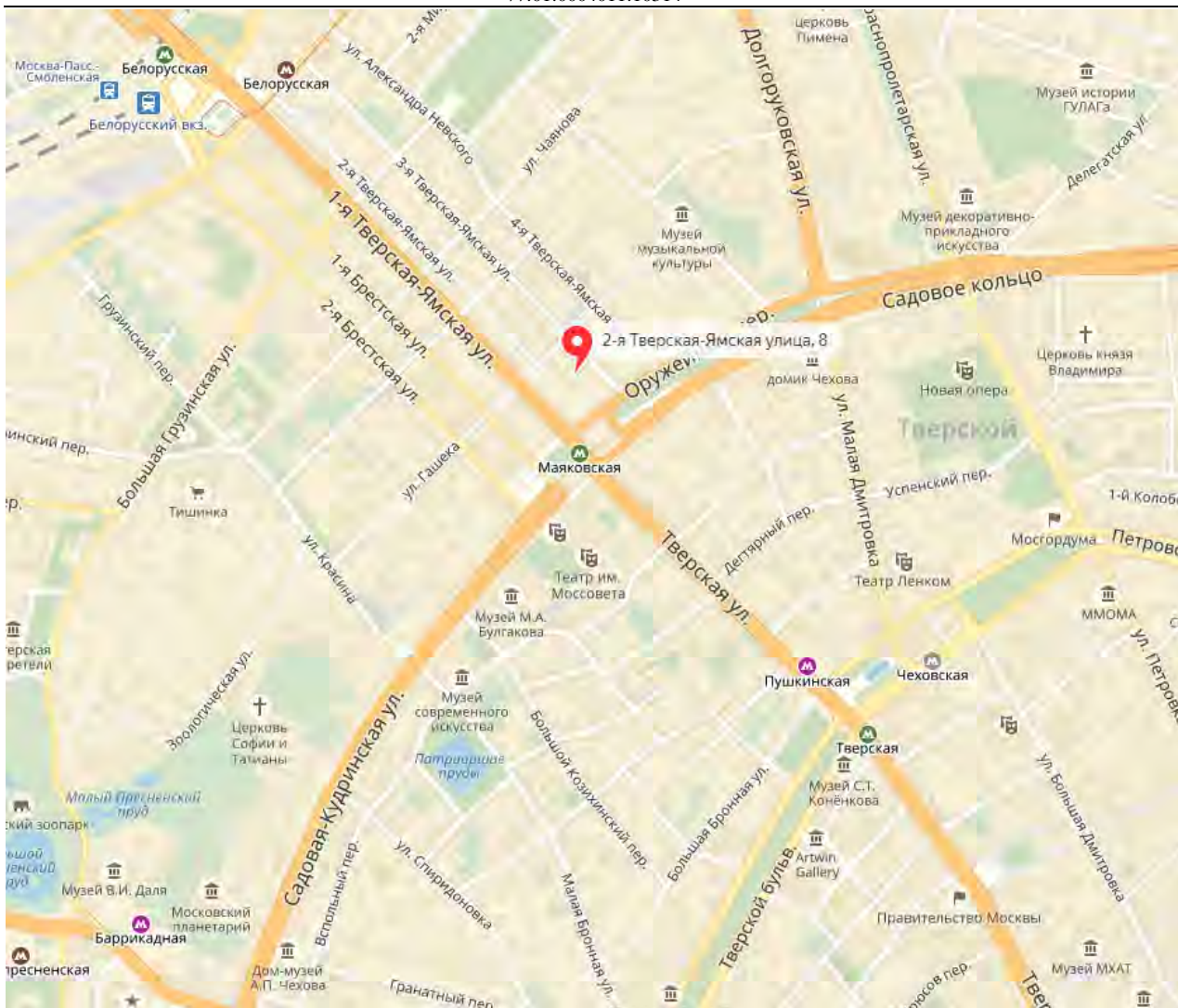
### 6.5.1 Местоположение на карте г. Москвы



<sup>4</sup> Данные об объекте недвижимости приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314



### 6.5.2 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 6-1 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.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»		
Отчет об оценке	№500-267-10-0923		
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314		

 Маяковская  160 м

 Пушкинская  790 м

 Белорусская  900 м

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таким образом, пешеходная доступность может быть охарактеризована как хорошая.

#### Транспортная доступность

##### Наземный общественный транспорт

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

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

##### Личный автотранспорт

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

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

##### Визуализация

Визуальная доступность объекта недвижимости является важной его характеристикой. Объект оценки находится на первой линии.

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

#### **Выводы**

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

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



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 6.5.3 Данные кадастрового учета:

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь	Единицы измерения	Кадастровая стоимость, руб.
77:01:0004011:39	Земли населенных пунктов	Эксплуатация административного здания	742,00	кв. м	90 772 176,74
77:01:0004011:70	Земли населенных пунктов	Эксплуатация здания под административные цели	483,00	кв. м	59 562 386,31
77:01:0004011:10314	Земли населенных пунктов	Эксплуатации части здания под административные цели	298,00	кв. м	36 885 349,32

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Документ права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8493 от 18.11.2019 г.	798 400 710,64
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-8492 от 19.11.2019 г.	586 786 984,02
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Выписка из ЕГРН №77/100/410/2019-5707 от 22.08.2019 г.	385 136 956,64
	<b>Итого:</b>				<b>1 770 324 651,30</b>



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## Земельный участок на Кадастровой карте

<b>Земельный участок 77:01:0004011:39</b>	
1880м, ул. З-я Тверская-Ямская, 1036	
эксплуатации административного здания	
План ЗУ → План ВЗ →	
<b>Информация</b>	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0004011:39
Кадастровый номер:	77:01:0004011
Адрес:	г Москва, ул З-я Тверская-Ямская, вл В
Площадь земельного участка:	742 кв. м
Степень:	Ранее учтенный
Составляющая:	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение:	эксплуатации административного здания
Форма собственности:	—
Кадастровая стоимость:	90 772 176,74 руб.
Дата кадастрового учета:	01.01.2022
Дата регистрации:	—
Дата вынесения постановления:	13.12.2022
Дата вступления в силу:	01.01.2023



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

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



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

## Земельный участок на Кадастровой карте

Земельный участок 77:01:0004011:70	
эксплуатации здания под административные цели	
План ЗУ → План КК →	
Информация	Услуги
У	Объект недвижимости
В	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0004011:70
Кадастровый номер:	77:01:0004011
Адрес:	г Москва, ул 2-я Тверская-Ямская, вл 10
Площадь:	483 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Реализованная стоимость:	эксплуатации здания под административные цели
Форма собственности:	—
Кадастровая стоимость:	59 562 386,31 руб.
Дата отчуждения:	01.01.2022
Дата прекращения:	—
Дата прекращения:	13.12.2022
Дата окончания:	01.01.2023



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

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



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**Земельный участок 77:01:0004011:10314**

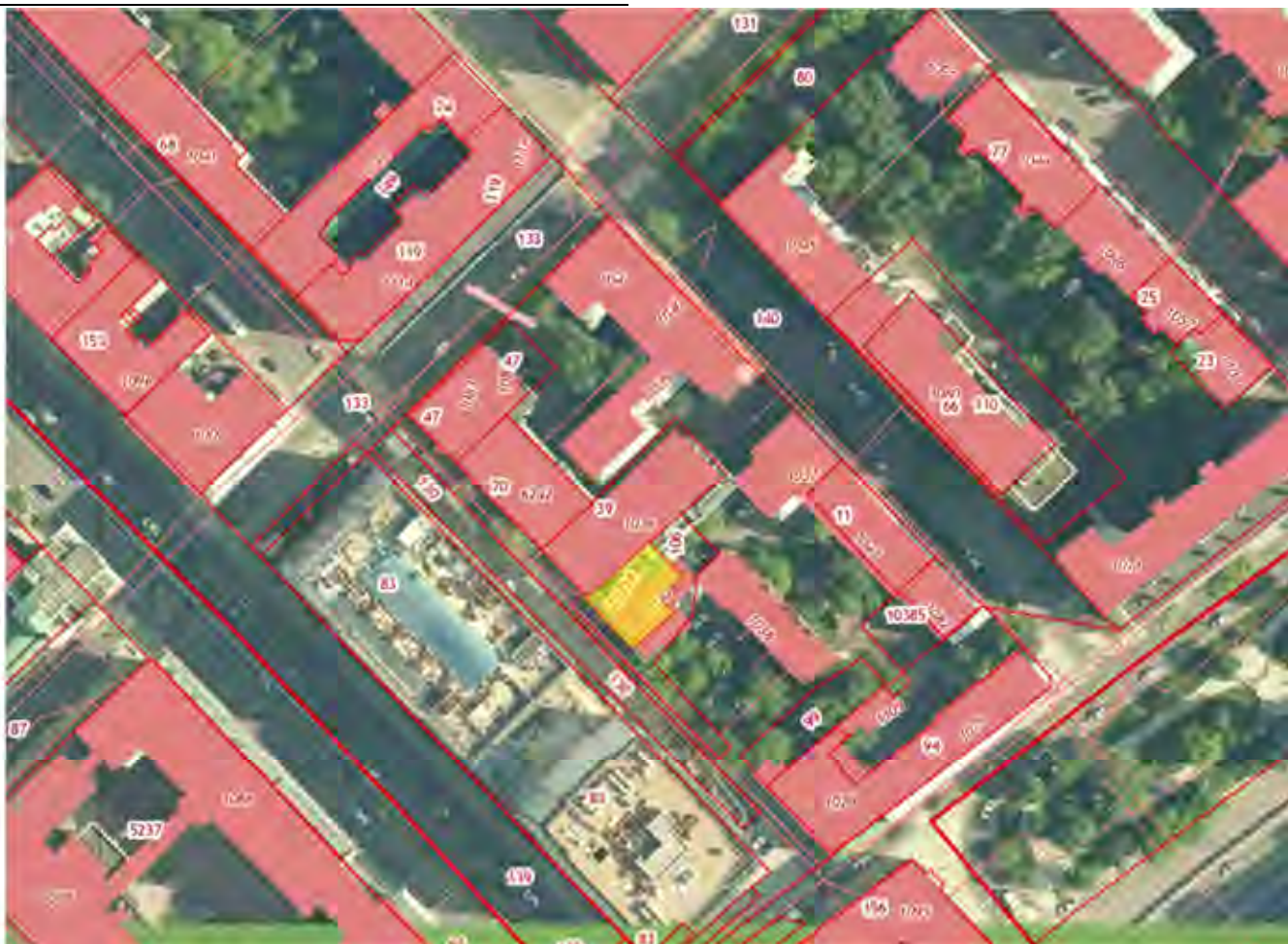
эксплуатации части здания под административные цели

План ЗУ → План КК →

**Информация**

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0004011:10314
Кадастровый план:	77:01:0004011
Код ОК:	-
Площадь участка:	298 кв. м
Оценоч:	Учетный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Целевое назначение:	эксплуатации части зданий под административные цели
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	36 885 349,32 руб.
Дата кадастрового учета:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости:	13.12.2022
Дата окончания:	01.01.2023



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

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



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

## Данные кадастрового учета строений

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Здание
Состояние объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004011:1036
Дата определения кадастрового номера	22.05.2012
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 8
Площадь, кв.м	3172
Вид здания	Нежилое
Этаж/этажность (этажи)	5
Материал несущих конструкций	Ч
Материал наружных стен	Монолитные
Год завершенной строительства	1999
Год ввода в эксплуатацию	1999
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	798400710.64
Дата переоценки	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021
Ранее присвоенные номера	
Учредительский номер	67776
Учредительский номер	4300920
Квартальный номер	668/4
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77-11/101/2007-243 № 77-77-11/113/2006-219

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





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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004011:6242
Дата государственной кадастровой оценки	16.02.2017
Характеристики объекта	
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, г. Москва, вк.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 10
Почтовый индекс	2403
Назначение	Нежилое
Количество этажей	6
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1917
Год ввода в эксплуатацию	1917
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	586766984,00
Дата определения	01.01.2021
Дата окончания	26.12.2021
Ранее присвоенные номера	
Условный номер	24379
Налоговый номер	668/5
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77-77-12/029/2009-457 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77-12/008/2009-767
	№ 77-77-12/019/2009-800
	№ 77-77-12/007/2009-470
	Доверительное управление

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004011:1030
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (Московский регион)	Москва, Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-Я, д. 6, строем. 2
Площадь, кв. м.	1433,2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	7
Количество помещений в здании	2
Материал несущих стен	Монолитные
Год завершения строительства	2008
Год ввода в эксплуатацию	2008
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	385136956,84
Дата определения	01.01.2021
Дата оценки	26.12.2021
Ранее присвоенные номера	
Служебный номер	4306717
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77:77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77:01:0004011:1030-77/011/2019-6 отсчитывает № 77:01:0004011:1030-77/011/2019-3 отсчитывает

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



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

№	Параметр	Нежилое здание
1	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
2	кадастровый номер	77:01:0004011:1030
3	дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
4	номер кадастрового квартала	77:01:0004011
5	ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 4306717
6	адрес	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2
7	площадь	1433,20
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	данные отсутствуют
10	количество этажей, в том числе подземных этажей	7, в том числе подземных 2
11	материал наружных стен	Монолитные
12	год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2008
13	год завершения строительства	2008
14	кадастровая стоимость, руб.	361 227 439,99
15	кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:01:0004011:106, 77:01:0004011:76
16	кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:01:0004011:5795, 77:01:0004011:5796, 77:01:0004011:5643
17	виды разрешенного использования	данные отсутствуют
18	статус записи об объекте недвижимости	сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
19	особые отметки	данные отсутствуют
20	правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
21	вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015
22	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
23	дата государственной регистрации:	14.08.2019
24	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2019-5
25	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до 01.08.2024



26	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
27	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКОПропети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" №01-0107-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011 №4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.2012 №6, от 09.09.2013 №7
37	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, часть объекта, общая площадь 132 кв.м., кад.№ 77:01:0004011:1030/ подвал 1, пом.1, ком.1,4, 12,13 площадь 73, 3 кв.м, кад.№ 77:01:0004011:1030/ 1 этаж, пом.1, ком.1,2, 7, 9 площадь 58, 7 кв.м
38	дата государственной регистрации:	10.07.2018
39	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2018-2
40	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.06.2018 на 5 (пять) лет
41	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947
42	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 06.06.2018, дата регистрации 22.10.2015, №ДА-4

№	Параметр	Нежилое здание
1	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
2	кадастровый номер	77:01:0004011:6242
3	дата присвоения кадастрового номера	16.12.2017
4	номер кадастрового квартала	77:01:0004011
5	ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 24379, инвентарный номер: 668/2
6	адрес	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10
7	площадь	2403,00
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	Здание
10	количество этажей, в том числе подземных этажей	6, в том числе подземных 1
11	материал наружных стен	Кирпичные



12	год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют
13	год завершения строительства	данные отсутствуют
14	кадастровая стоимость, руб.	490 950 465,93
15	кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:01:0004011:70
16	кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют
17	виды разрешенного использования	данные отсутствуют
18	статус записи об объекте недвижимости	сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
19	особые отметки	Сформирован на основании подраздела ИЕГРП
20	правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
21	вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-457 от 03.12.2009
22	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Весь объект
23	дата государственной регистрации:	14.08.2019
24	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:6242-77/011/2019-4
25	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.08.2009 по 01.08.2024
26	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283.
27	основание государственной регистрации:	Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43354; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3; Изменения и дополнения,



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

		зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4; Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000001К для юридических лиц от 25.11.2009; Акт приема-передачи от 25.11.2009
28	Правообладатель (правообладатели)	данные о правообладателе отсутствуют
29	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	не зарегистрировано
39	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, г.Москва, ул.Тверская-Ямская 2-Я, д.10, часть объекта, подвал. I помещ. комн7-14,14а, 16,17, площадь 43.1 кв.м; часть объекта, подвал. I помещ. комн19,19а, 20-25, 30-36, площадь 123.7 кв.м; часть объекта, 1-й этаж. Iомещ.комн.1,1а, 2, 2а, 2б,2в, площадь 268.7 кв.м
40	дата государственной регистрации:	22.10.2015
41	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/014/2015-361/2
42	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 в течении 5 (пяти) лет
43	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Р", ИНН: 7718801909
44	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 08.10.2015, дата регистрации 22.10.2015, №77-77/011 -77/011/014/2015-361/1

№	Параметр	Нежилое здание
1	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
2	кадастровый номер	77:01:0004011:1036
3	дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
4	номер кадастрового квартала	77:01:0004011
5	ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 4300920
6	адрес	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8
7	площадь	3172,00
8	назначение	Нежилое здание
9	наименование	данные отсутствуют
10	количество этажей, в том числе подземных этажей	5, в том числе подземных 1
11	материал наружных стен	Монолитные
12	год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1999
13	год завершения строительства	1999
14	кадастровая стоимость, руб.	750 610 407,04



15	кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:01:0004011:39
16	кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77:01:0004011:1131, 77:01:0004011:1136, 77:01:0004011:1130, 77:01:0004011:1138, 77:01:0004011:1139, 77:01:0004011:1127, 77:01:0004011:1135, 77:01:0004011:1128, 77:01:0004011:1134, 77:01:0004011:1140, 77:01:0004011:1141, 77:01:0004011:1132, 77:01:0004011:1133, 77:01:0004011:1137, 77:01:0004011:1129
17	виды разрешенного использования	данные отсутствуют
18	статус записи об объекте недвижимости	сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
19	особые отметки	данные отсутствуют
20	правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Азимут» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
21	вид, номер и дата государственной регистрации права	Долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009
22	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Весь объект
23	дата государственной регистрации:	14.08.2019
24	номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1036-77/011/2019-2
25	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.08.2009 по 01.08.2024
26	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283.
27	основание государственной регистрации:	Договор от 22.09.2011 № 01-Азимут о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 30.11.2011 № 73-11-ЭМ-12/43355; Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТРМ900000002К для юридических лиц от 25.11.2009; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 15.12.2009 за № 1507-94111384-1; Изменения и дополнения,



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

	зарегистрированные в ФСФР 18.03.2010 за № 1507-94111384-2; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 03.02.2011 за № 1507-94111384-3; Изменения и дополнения, зарегистрированные в ФСФР 08.11.2011 за № 1507-94111384-4; Акт приема- передачи от 25.11.2009
--	---





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

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

обслуживания. Здесь может не быть достаточного места для парковки или отсутствует полный набор мебели и оргтехники, необходимой для работы персонала. Чаще всего такие офисы организуют в старых постсоветских постройках, которые не были возведены с учетом всех современных требований. Являясь слабо приспособленными для организации работы сотрудников любой компании, эти здания признаются непристижными. Ремонт внутри помещений отсутствует, максимум - арендодатель мог отреставрировать фасад. Обслуживание или отсутствует, или ведется силами владельца. Могут иметься проблемы с оформлением документации. Но в здании класса С есть охраняемая наземная парковка. Также тут обустроена круглосуточная охранная система. Чаще всего, хоть и не в достаточном объеме, имеются условия для отдыха и быта сотрудников. Категория D Офисы класса D находятся в бывших административных зданиях, институтах и прочих давно построенных учреждениях. Как правило, ремонт в них выполнялся давно. Существуют и такие помещения, которые внешне выглядят довольно солидно. Обычно это строения бывших институтов. В них даже могут быть презентабельные библиотеки и типографии. Но внутренняя планировка и системы коммуникаций совершенно не соответствуют современным представлениям об офисных помещениях. Расположены такие постройки могут быть где угодно. Добираться до них порой крайне тяжело. Привлекает арендаторов этот сегмент своей стоимостью - она в этом случае более чем доступная. Названный класс офисов выбирают мелкие фирмы, для которых вопрос презентабельности не играет существенной роли. Но погоня за экономией порой оборачивается существенными затратами, так как подобные помещения зачастую нуждаются в капитальном ремонте. На него арендатор потратит значительные суммы. А отсутствие элементарных столовых, парковки и систем нормального жизнеобеспечения делает работу для персонала крайне тяжелой. Ознакомившись с таким понятием как классы офисов, арендатору будет проще определить, какое помещение лучше подходит для конкретно взятого бизнеса.

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

#### **Критерии объекта оценки:**

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

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



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

### 7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июле 2023 года в 5% после увеличения на 5,7% в июне и роста на 5,8% в мае. По итогам января-июля 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 2,1%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в августе 2023 года рост промышленного производства продолжился на фоне низкой базы прошлого года, однако его темп замедлился до 4,9% к соответствующему периоду 2022 года после увеличения на 5,8% в июне. По итогам января-июля промышленное производство показывает рост на 2,6%. Отдельно отметим, что в отчетном периоде Росстат уточнил данные за 2022 год и с января по июнь 2023 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось до 1,5% после сокращения на 1,7% в июне. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 9,5% после 13,1%



месяцем ранее. В то же время, в сегментах «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» рост выпуска ускорился с 1,8% и 3% в июне до 2,7% и 8% в июле соответственно.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель '23	+2,8	-7,6	0,7	1,3
Май '23	+3,7	+11,9	-0,6	6,4
Июнь '23	-2,2	+11,8	+3,2	+3,1
Июль '23	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
Январь-июль '23	-1,3	+6,1	+0,2	-3,7

Таким образом, замедление роста совокупного индекса промышленного производства в июле было обусловлено исключительно ухудшением динамики в сегменте «Обрабатывающие производства», так как остальные сегменты показали улучшение своих показателей. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-июль 2023	Июль 2023 / Июль 2022	Январь-июль 2023 / Январь-июль 2022
Добыча угля, млн тонн	246,0	+3,3%	+1,5%
Природный газ, млрд м3	302,0	-6,7%	-14,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	18,7	-7,9%	-4,0%
Мясо скота, млн тонн	2,1	+2,1%	+4,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,0	+1,9%	+0,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,6	+38,2%	+9,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	121,0	+1,7%	+1,8%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,6	+40,4%	+56,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,0	-3,7%	-5,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	16,1	+0,7%	-40,7%
Цемент, млн тонн	35,7	+3,3%	+1,8%
Бетон товарный, млн м3	35,8	+11,7%	+13,1%
Прокат готовый, млн тонн	47,5	+11,2%	+2,3%
Трубы стальные, млн тонн	7,8	+4,1%	+3,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	244,0	> в 2,4 раза	-18,6%
Автотранспортные средства, тыс. штук	87,4	+29,0%	+8,7%



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

В **добывающем сегменте** отметим умеренное увеличение добычи угля в июле на 3,3%, при этом рост с начала года ускорился с 1,1% до 1,5%. Объемы добычи **природного газа** в июле продолжили снижение, потеряв 6,7% (с начала года отмечается падение на 14,2%). Что касается **СПГ**, то спад его производства ускорился до 7,9% после сокращения на 6,7% месяцем ранее, а по итогам полугодия отмечается снижение его производства на 4,4%.

В **продовольственном сегменте** динамика выпуска мясной продукции оказалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота в июле увеличилось на 2,1%, при этом с начала года выпуск вырос на 4,6%. Производство мяса птицы, напротив, сократилось на 1,9%, а по итогам января-июля выпуск увеличился на 0,8%. Производство рыбной продукции в июле перешло к росту, причем выросло на значительные 38,2%, при этом по итогам семи месяцев темпы роста производства ускорились до 9,2% после 3,6% по итогам I полугодия. В легкой промышленности продолжают замедляться темпы роста производства спецодежды, в июле выпуск вырос на 40,4% (в июне рост составлял 46,8%), при этом темпы увеличения производства трикотажных и вязаных изделий не такие значительные (в июле рост на умеренные 1,7%, по итогам января-июля – всего на 3,8%).

Динамика производства **стройматериалов** в июле оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у **бетона** (+11,7%), при этом в минусе из этой группы товаров – по-прежнему **кирпичи** (-3,9%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по основным товарным позициям в целом была положительной. Так, производство **готового проката** увеличилось на 11,2% после роста на 15,9% в июне (по итогам января-июля рост выпуска составляет 2,3%), в то время как выпуск **стальных труб** в июле вырос на 4,1% (с начала года производство выросло на 3,5%). Что же касается выпуска автомобилей, то в июле сохранились значительные темпы роста производства, в особенности – по легковым транспортным средствам. Так, можно отметить рост производства **легковых авто** в 2,1 раза, при этом падение с начала года замедлилось до 18,6% после 29,9% месяцем ранее). Вероятно, продолжает сказываться выход на рынок китайских производителей, которые проводят сборку в России. Что же касается выпуска **грузовых авто**, то в июле он вырос на 29% после увеличения на 37,8% месяцем ранее, а рост с начала года ускорился до 8,7% после увеличения на 5,8% за январь-июнь.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2023 года в конце августа. Этот показатель составил 14,80 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 16,71 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 11,4%.

Показатель	ИП 2023 г.	Справочно ИП 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 14 802,8	+ 16 714,0
Доля убыточных предприятий	28,9%	29,9%



Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в ИП 2023 г., млрд руб.	ИП 2023 г. / ИП 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+287,5	-37,6%
Добыча полезных ископаемых	+7 769,7	-17,6%
Обрабатывающие производства	+4 632,9	-28,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром в т.ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 055,5	+84,4%
Водоснабжение	+42,3	+37,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	-1 513,1	-51,0%
Строительство	+362,4	+74,1%
Транспортировка и хранение в т.ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+834,3	-8,5%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,0	-
Информация и связь	+492,5	> в 3,7 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+30,6	-25,4%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (зафиксирован убыток в 6 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Информация и связь**, нарастившая свой финансовый результат в 3,7 раза, **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (+84,4%) а также **Строительство** (+74,1%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Оптовой и розничной торговле** (-51,0%). Кроме того, обращают на себя внимание сегменты **Добыча полезных ископаемых, Обрабатывающие производства** и **Сельское хозяйство**, показавшие снижение на величину от 20% до 40%. Вероятно, негативными факторами здесь выступают снижение цен на товары российского экспорта и сокращение объемов добычи.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в июле 2023 года составила 327 млрд руб., что на 4% выше 314 млрд руб. по итогам июня. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали доходы от валютной переоценки на фоне ослабления рубля, как и месяцем





ранее. С начала 2023 года сектор заработал 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.



Банк России в обзоре ключевых тенденций июля 2023 года отмечает, что компании продолжают предъявлять повышенный спрос на кредиты. Так, за месяц **корпоративное кредитование** выросло на 2,1% (+1,4 трлн руб.), что значительно выше среднего месячного темпа первого полугодия (+1,1%). По данным ЦБ, в основном были прокредитованы компании из горно-металлургической, транспортной, химической, нефтегазовой, сельскохозяйственной и финансовой отраслей, а также компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью и строительством жилья. Что касается **ипотечных кредитов**, то темпы роста ипотеки в июле сохранились на высоком июньском уровне в 2,5%. Объем портфеля при этом достиг 15,9 трлн руб. В то же время доля проблемных ипотечных кредитов остается на исторически низком уровне в 0,6%. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в июле оно ускорилось, увеличившись на 2% после роста на 1,6% в июне, согласно комментариям ЦБ, на фоне высокой потребительской активности и возросшего риск-аппетита банков. Отдельно стоит отметить, что с начала июля Банк России ужесточил так называемые макропруденциальные лимиты (требования к показателям долговой нагрузки заемщиков), а с начала сентября повышаются надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с высокими значениями долговой нагрузки. Данные меры вкпе с ростом кредитных ставок после увеличения ключевой ставки должны привести к некоторому охлаждению рынка потребительского кредитования.

Отметим также, что в июне **средства на счетах юридических лиц** после оттока в июне на 500 млрд руб. (-1,0%) выросли в июле на 349 млрд руб. (+0,7%), несмотря на значительный объем выплаченных налогов. Что же касается **средств населения**, то в июле они продолжили расти, но темп их роста замедлился до 1,1% после роста на 2,1% месяцем ранее. На конец июля их размер составил 39,9 трлн руб. Увеличение объема средств населения на банковских счетах может в дальнейшем способствовать ускорению потребительской активности.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в августе 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,01%-0,10%. За весь август рост цен составил 0,28% (в августе прошлого года наблюдалась дефляция на 0,52%). По итогам восьми месяцев 2023 года потребительские цены выросли на 3,70% (за январь-август 2022 года рост цен составлял 10,40%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец августа инфляция ускорилась до 5,15% по сравнению со значением в 4,30%, которое наблюдалось месяцем ранее.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Месяц	2022	2023
Май	0,12%	0,31%
Июнь	-0,35%	0,17%
Июль	-0,39%	0,63%
Август	-0,52%	0,28%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на рост средней цены на нефть по итогам августа 2023 года (чуть более 7%, с 80 долл. за баррель до 86 долл.), курс рубля за это время продолжил ослабевать, а среднее значение курса доллара выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа его значение составило 95,9 руб. после 91 руб. месяцем ранее. Банк России, в свою очередь, продолжал делать заявления о том, что в настоящее время на курс рубля существенно влияет динамика импорта, спрос на который поддерживается расширением кредитования и внутреннего спроса.

#### Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май '23	80,5	80,7	79,2
Июнь '23	80,7	87,0	83,3
Июль '23	87,0	91,0	90,5
Август '23	91,0	95,9	95,3

Интересно заметить, что 14 августа ЦБ заявлял о том, что не видит рисков для финансовой стабильности со стороны ослабления курса рубля, а уже на следующий день, когда курс доллара пробил отметку в 101 руб., принял решение о созыве внеочередного заседания Совета директоров, по итогам которого ключевая ставка была повышена сразу на 350 базисных пунктов до 12% годовых. Регулятор пояснил, что это решение принято с целью ограничения рисков для ценовой стабильности. При этом руководство ЦБ через некоторое время после заседания делало заявления о том, что снижение ключевой ставки на ближайших заседаниях маловероятно, а начать снижение ставки Банк России сможет только тогда, когда увидит устойчивое замедление инфляции. В числе факторов, способствующих ускорению инфляции, были названы высокие

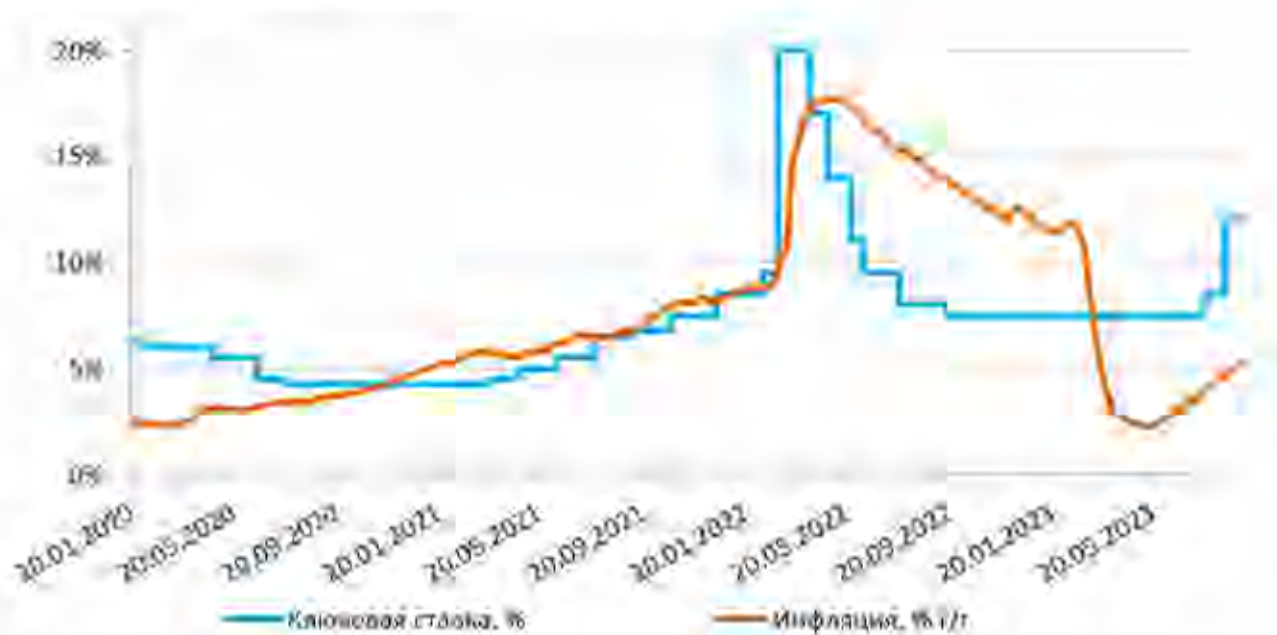


Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

темпы роста кредитования, бюджетный импульс, а также инфляционные ожидания и ослабление рубля. Кроме того, было заявлено, что на данный момент нет планов о введении правила о возврате обязательной продажи валютной выручки для экспортеров, так как это не даст того эффекта, который от него ждут.

Вместе с решением по ключевой ставке ЦБ заявил, что с 10 августа и до конца 2023 года не будет осуществлять покупку валюты на внутреннем рынке в рамках так называемого «зеркалирования» регулярных операций Минфина, связанных с реализацией бюджетного правила. Это решение принято в целях снижения волатильности финансовых рынков. Напомним, что в рамках бюджетного правила, при превышении нефтегазовых доходов их расчетного базового объема, ЦБ, как агент Минфина, выходит на рынок и покупает иностранную валюту на величину этого превышения. Отложенные покупки валюты могут быть осуществлены в течение 2024 года и последующих лет.

**Динамика ключевой ставки и инфляции, %**



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В первой декаде августа Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам января-июля 2023 года.



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

Показатель	Январь-июль 2023 г.	Справочно: Январь-июль 2022 г.	Изменение
	Счет текущих операций	25,2	
Торговый баланс	64,4	204,0	< в 3,2 раза
Баланс услуг	-20,4	-8,9	> в 2,3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-18,8	-29,7	-36,7%
	<b>1.09.23</b>	<b>1.09.23</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	565,660	581,659	+2,8%

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** упало по сравнению с соответствующим периодом 2022 года в 6,6 раз, с \$165,4 млрд до \$25,2 млрд. Определяющую роль в его динамике сыграло падение положительного сальдо торгового баланса (в 3,2 раза, с \$204 млрд до \$64,4 млрд). При этом отрицательное сальдо баланса **внешней торговли услугами** выросло более чем в 2 раза на фоне оживления туристического потока из России за рубеж.

Что касается статьи «**Баланс первичных и вторичных доходов**», то дефицит по ней сократился более чем на треть до \$18,8 млрд в основном вследствие уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов. На фоне такой динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем **золотовалютных резервов** на годовом окне увеличился на 2,3%, и по состоянию на 1 августа составил \$589,7 млрд.

#### Выводы:

- **ВВП в июле вырос на 5% после повышения на 5,3% месяцем ранее. По итогам января-июля 2023 года ведомство оценило увеличение ВВП страны в 2,1% к соответствующему периоду годом ранее;**
- **Промпроизводство в июле 2023 года в годовом выражении выросло на 4,9% после увеличения на 5,8% месяцем ранее. За январь-июль промпроизводство увеличилось на 2,6%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I полугодия 2023 года составил 14,8 трлн руб., снизившись на 11,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

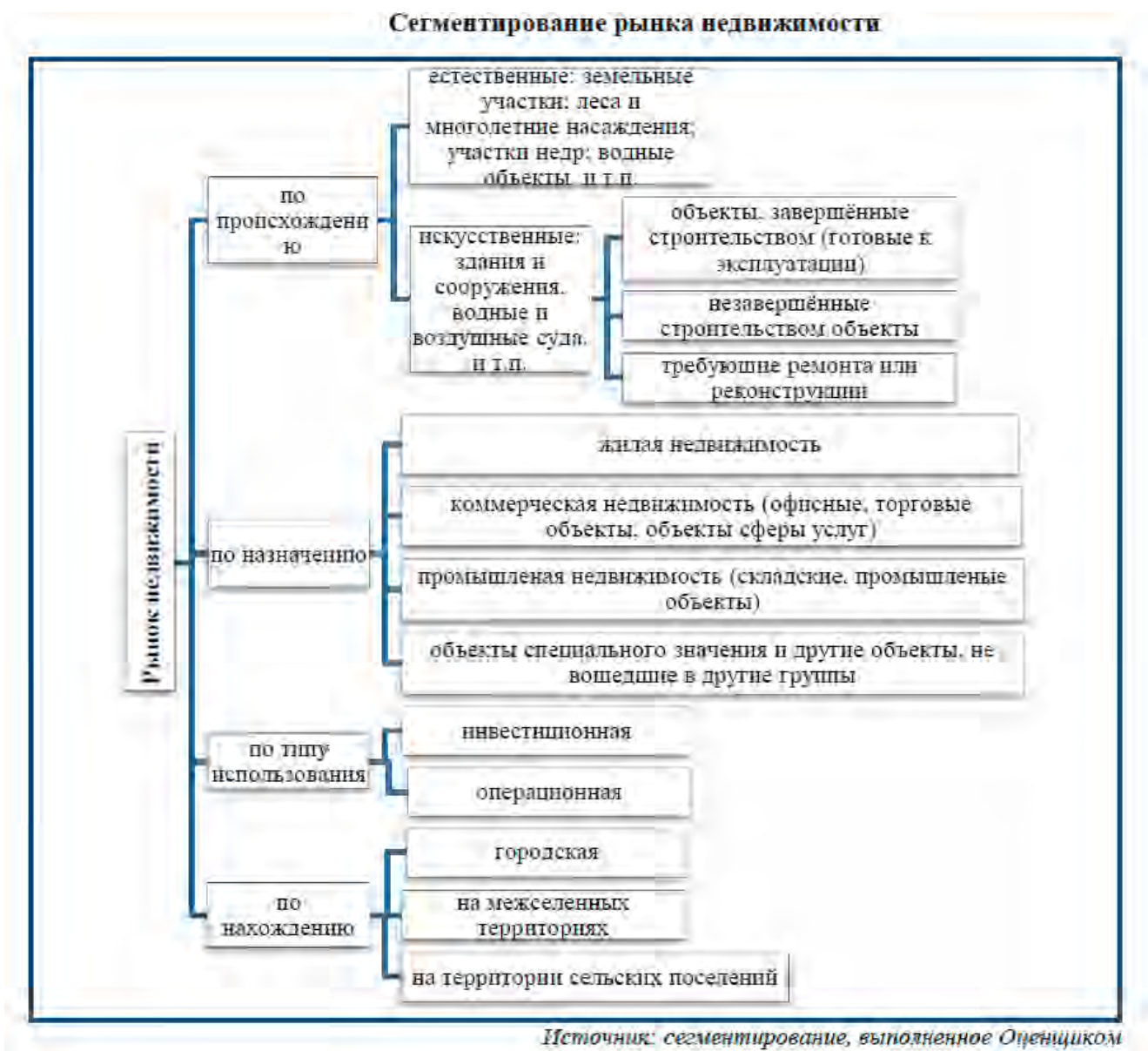
- **Прибыль банковского сектора в июле 2023 года составила 327 млрд руб., а по итогам семи месяцев кредитные организации заработали 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период предыдущего года;**
- **На потребительском рынке в августе 2023 года цены выросли на 0,28% после увеличения цен на 0,63% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция ускорилась до 5,15% после 4,30% месяцем ранее;**
- **Среднее значение курса доллара США в августе 2023 года выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа курс доллара составил 95,9 руб.;**
- **Ключевая ставка по итогам внеочередного заседания Совета директоров Банка России 15 августа была повышена сразу на 350 б.п. до 12% годовых;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2023 года упало в 6,6 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$25,2 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября 2023 года на годовом окне увеличился на 2,8% и составил \$581,7 млрд.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_avgust\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/)



## 7.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



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

### 7.3 Анализ рынка объекта оценки



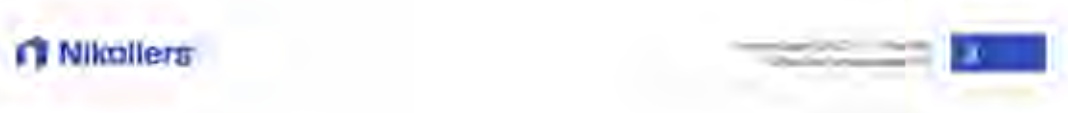


Таблица 3.1

	II кв. 2021	III кв. 2021	III кв. 2022
<b>Площадь объема предложения, млн кв. м</b>	<b>19,4</b>	<b>19,5</b>	<b>19,9</b>
Класс А	4,9	5,0	5,2
Класс В+/-	14,5	14,5	14,7
<b>Площадь ввода, тыс. кв. м</b>	<b>446,3</b>	<b>37,8</b>	<b>104,7</b>
Класс А	344,5	0	72,0
Класс В+/-	101,8	37,8	32,7
<b>Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м</b>	<b>681</b>	<b>556</b>	<b>674</b>
<b>Доля вакантных площадей, %</b>	<b>8,1</b>	<b>7,9</b>	<b>8,8</b>
Класс А	11,9	10,4	12,0
Класс В+/-	7,0	7,0	8,4
<b>Средневзвешенная приведенная ставка аренды<sup>1</sup>, руб./кв. м/год</b>	<b>20 823</b>	<b>22 342</b>	<b>21 305</b>
Класс А	28 140	38 145	38 400
Класс В+/-	18 790	18 429	17 751

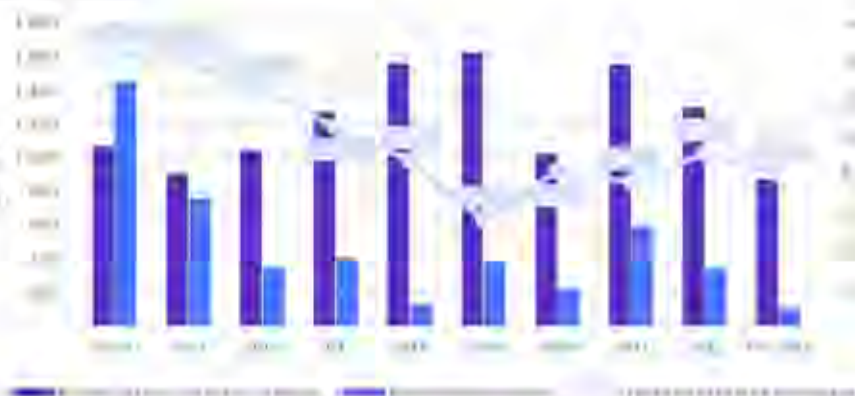
**Основные итоги**

В результате активной деятельности участников рынка офисной недвижимости Москвы свидетельствуют об устойчивом, но снижающемся уровне спроса на офисные площади в классе А и В+/-, в классе В+/- и В- (по отношению к I кварталу 2022 г.). Рост арендных ставок, а также выход на рынок новых площадей со стороны разработчиков и инвесторов привели к снижению ликвидности рынка офисной недвижимости в I квартале 2022 г. по сравнению с I кварталом 2021 г.

Во II квартале 2022 г. введено три новых объекта класса А: OX Tower, Park Capital, Skopin Towers. Ввод по итогам I полугодия составил 104,7 тыс. кв. м вакантных офисных площадей.

Рынок офисной недвижимости Москвы продолжает трансформироваться, подталкиваемый рыночными условиями. Продолжившаяся стабилизация индивидуальных коммерческих соглашений от собственников отражается в снижении ставок аренды: в классе А ставка аренды составила 38,4%, в классе В+/- ставка составила 17,8%.

График 4









Николлерс, 2023 г. | Бизнес-Оценочная компания



### Динамика вакантности

Активизация спроса в I полугодии 2023 г. привела к снижению доли свободных площадей; зафиксирован общий уровень вакантности на уровне 6% (-0,5 п.п. к I кварталу 2023 г. и -1,1 п.п. к итоговому показателю 2022 г.). При этом по отношению к I кварталу 2023 г. вакансия в классе «Премиум субренка, являющегося самой дорогой локацией, показывает прирост на 1,4 п.п., в классы B+/- отвечает за рост балансной кв. з. п.п. в Тульском и в Ленинской субрынках.

За последний год основная часть иностранных бизнесов пересмотрела варианты присутствия на территории России, в первую очередь как свой бизнес или токениза сторону, поэтому спланированные факторы на рынке офисной недвижимости будут постепенно смягчаться. Основным драйвером спроса будет растущий российский бизнес и реализация невакантных площадей в предыдущие периоды турбулентности в 2020 и 2022 гг.

График 4. Доля свободных площадей по классам

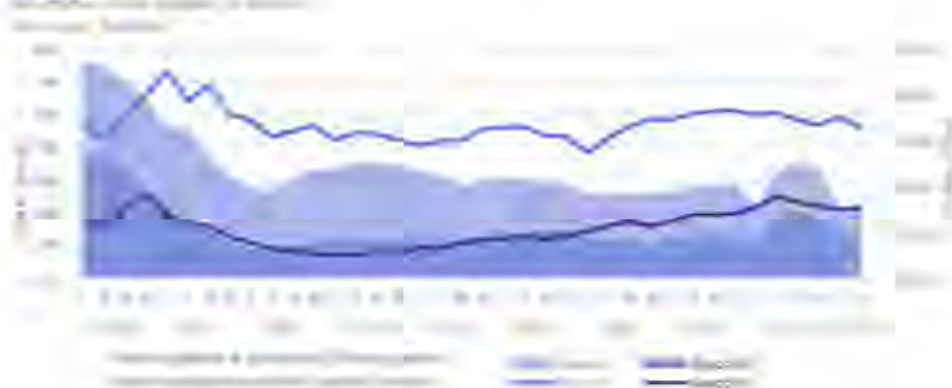


### Коммерческие условия

Предельно высокие ставки аренды показали разнонаправленную динамику, зафиксированные на уровне 28 460 руб./кв. м/год в классе B (-4,2% к I кварталу 2023 г.) и 17 753 руб./кв. м/год в классе B+/- (+1,1% к I кварталу 2023 г.). Наблюдается жест стаеки в пределах МКАД в районе 2,5%, в то же время за пределами МКАД зафиксирована снижение ставок на 1,5% (по отношению к результату I квартала 2023 г.). Схожая картина наблюдается и в объемах класса B за МКАД, где снижались средневзвешенный ставки за квартал квартал на 0,8%, что оказывает существенное влияние на среднерыночную ставку в Москве.

Спрос российского бизнеса на менее дорогие объекты склоняет собственников снизить ставку для обеспечения занятости доступным объектам. Например, в классе A Премиум субренка, средневзвешенная ставка снизилась на 1,9% по сравнению с I кварталом 2023 г. На рынке складывается типичная картина в классе A: и вакансия, и ставки аренды снижаются. С одной стороны, это связано с выходом с рынка части качественных предложения по ставкам выше среднерыночной, в то же время собственники менее востребованных объектов в попытке привлечь потенциального арендатора начали снижение ставок.

### Тренд 1



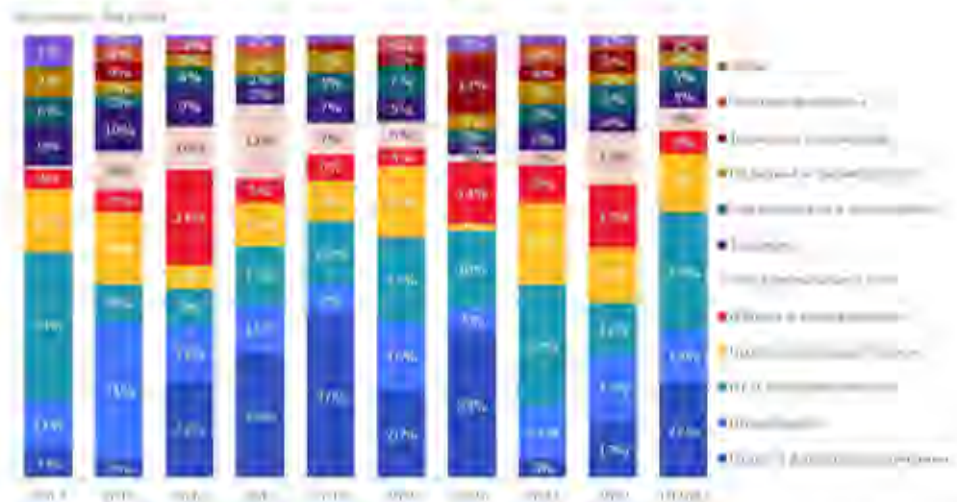




### Спрос

Общий объем площадей, купленных и арендованных в I полугодии 2023 г., составил 675 тыс. кв. м, превысив результат аналогичного периода 2022 г. на 57%, в результате по итогам I полугодия 2023 г. — на 28%. Активность участников рынка подталкивается реализацией отложенного спроса, сформированного за турбулентный период 2020 и 2022 гг. Объем сделок по площади за I полугодие 2023 г. составил 292 тыс. кв. м (в 2022 г. объем сделок по площади был отрицательным).

График 7 Структура спроса на площади в I полугодии 2023 г.



Основными источниками спроса по объему сделок в I полугодии 2023 г. выступили компании сектора ИТ и телекоммуникаций (27%), банки и финансовые компании (22%), организации оказания профессиональных услуг (13%) и сфера производства (12%).

Вместе с тем, существенным фактором увеличения спроса стал растущий объем сделок купли-продажи офисных помещений. Наиболее крупные сделки, совершенные в I полугодии 2023 г., представлены сделками купли-продажи:

Таблица 3 Объемы сделок в сделках купли-продажи офисных помещений в I полугодии 2023 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Власть
«Промсвязьбанк»	13 026	Аренда	«Азимут Плаза»	Балчуг ул., 7	И.О.
«Тинькофф»	1 000	Аренда	«Сбербанк»	Сарайкина ул., 81а	И.О.
«Сбербанк»	1 000	Аренда	«Сбербанк»	Сарайкина ул., 71	И.О.
«Сбер»	4 421	Аренда	«Сбербанк»	Площадь Революции, 1	И.О.
«Сбербанк»	2 000	Аренда	«Сбербанк»	14-я коммунальная ул., 17-Б	И.О.







### Тенденции и прогнозы офисного рынка



Уже более года российский бизнес продолжает развиваться в условиях трансформации внешней среды. После завершения 2022 г. высокая деловая активность и/или арендаторов, так и покупателей офисной недвижимости способствовала росту объема заключенных сделок в первой половине 2023 г. Подобный всплеск интереса к офисам связан как с необходимостью улучшить офисные пространства и расширить занимаемую площадь, так и с поиском более оптимального и экономически выгодного решения на фоне появления внутренних предложений на рынке.

Увеличившие востребованность освободили офисные площади с первоклассной отделкой и удобные локации, и в текущих условиях российские бизнес-лидеры не только оптимизируют, но и улучшают эффективность офисов. При этом ставкой аренды пока демонстрируют достаточно высокие значения, несмотря на частичную коррекцию. Так, например, в классе А Премиум (рынок) средняя годовая ставка демонстрирует снижение и по итогам II квартала 2023 г. составляет 41 920 руб./кв. м/год. Мы ожидаем, что по мере приближения ставок к рыночным значениям объем поглощения в премиум-сегменте будет расти.

Сравнительно офисы также остаются востребованными на рынке, при этом помимо сохраняющейся активности маркетплейсов, уже несколько лет использующие гибкий офисные пространства размещенный дополнительный труд сотрудников, наблюдается смешанный профиль арендаторов: финтех-компаний в сторону фармацевтического бизнеса.

Сейчас наблюдается передел рынка в пользу покупки офисных помещений, особенно более привлекательным вариантом становится аренда и/или инвестирование в собственный бизнес. При этом востребован спрос на покупку офисов, а также увеличенный объем заключенных сделок в I полугодии 2023 г. увеличивается на принципах реализации отложенного спроса, обуславливая предложение на вторичном рынке в период с 2020 и 2022 гг. Кроме того, на рынке сохраняется спрос на объекты в сегменте от 5 до 10 тыс. кв. м, предложение которых сейчас ограничено. В связи с этим мы ожидаем, что объекты, введенные в эксплуатацию как во второй половине 2022 г., так и в первой половине 2023 г., в элемент ввода будут уже частично саниционированы и арендованы.





Субъект	Доля в объеме продаж			Средняя ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3
1, 5, 9 Пресненский	16,1%	2,5%	2,7%	41 309	39 594	29 856
1-14 ЦАО (безна Пресненский)	6,1%	7,0%	4,9%	31 694	29 295	32 024
15 Москва-Сити	4,3%	9,5%	-	37 933	27 724	-
16 Ленинский	13,2%	10,9%	4,3%	35 234	21 497	15 006
17 Судянский	8,1%	3,1%	5,0%	29 801	16 873	19 506
18 Электроиздательский	29,4%	6,9%	7,1%	14 741	12 603	10 942
19 Тульский	8,0%	8,1%	4,9%	-	18 559	18 138
20 Ленинский	9,9%	4,2%	10,0%	18 521	15 708	20 474
21 Кутузовский	1,2%	1,9%	0,2%	51 666	18 034	17 024

Домовый Кодекс, Улицы	Доля в объеме продаж			Средняя ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3
Внутри Бульварного кольца	4,6%	8,1%	1,3%	47 105	33 812	36 332
Бульварно-Садовое кольцо	0,9%	4,0%	0,1%	39 536	28 135	24 428
Садовое кольцо-ТТК	8,2%	6,9%	9,0%	35 861	23 907	18 600
ТТК-МКАД	10,0%	7,4%	5,2%	28 020	16 399	14 238
За пределами МКАД	33,5%	11,6%	1,6%	14 167	9 642	6 448

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>






# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

1 полугодие 2023 г.





КВАРТАЛЫ НЕЖИЛЫХ НЕДВИЖИМОСТЕЙ МОСКВЫ



**Мария Золотарева**  
 старший менеджер  
 Департамент оценки  
 недвижимости АО «Сюрвей»

«Сюрвей» – это группа компаний, которая не только предоставляет услуги по оценке недвижимости, но и занимается управлением объектами недвижимости. Мы работаем с клиентами на протяжении всего жизненного цикла объекта и предлагаем комплексные решения для повышения эффективности управления объектами. Мы работаем с клиентами на протяжении всего жизненного цикла объекта и предлагаем комплексные решения для повышения эффективности управления объектами.

**Основные показатели. Динамика\***

	2022	1 пол. 2023
<b>Общий объем предложения</b> спецвыпуска площадью тыс. м <sup>2</sup>	17 925	15 031
в том числе:	Класс А	5 810
	Класс В	12 010
<b>Введено в эксплуатацию</b> с начала года, тыс. м <sup>2</sup>	340,5	104,7
в том числе:	Класс А	299,2
	Класс В	41,3
<b>Доля свободной площади</b> , %	Класс А	13,0
	Класс В	7,4
<b>Средневзвешенные тарифы за аренду ставки аренды<sup>1</sup>, руб./м<sup>2</sup>/год<sup>2</sup></b>	Класс А <sup>3</sup>	20 044
	Класс В	17 581
<b>Средние арендные ставки операционных расходов, руб./м<sup>2</sup>/год<sup>4</sup></b>	Класс А	7 700
	Класс В	5 000

1. По состоянию на 1-е августа 2023 г.  
 2. Без учета операционных расходов на НДС (20%).  
 3. В класс А включены категории объектов делового назначения, включая управляемые офисы, бизнес-центры, торговые центры, а также объекты делового назначения, включая объекты делового назначения, включая объекты делового назначения.  
 4. НДС, включенный в ставку аренды. Ставка аренды по состоянию на 1-е августа 2023 г. составляет 41 руб./м<sup>2</sup>/год.

Источник: NPI Group Research, 2023.

**Основные выводы**

- Объем ввода офисов в I кв. 2023 г. составил 104,7 тыс. м<sup>2</sup>.
- Доля свободной площади на рынке I кв. 2023 г. достигла уровня 13,0% в офисах класса А и 7,4% в офисах класса В, по мере дальнейшего снижения.
- Средневзвешенные ставки аренды по итогам I кв. 2023 г. составили 20 044 руб./м<sup>2</sup>/год в классе А и 17 581 руб./м<sup>2</sup>/год в классе В.



АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Предложение

По итогам 1 полугодия 2023 года совокупный рынок предложений офисного рынка Москвы составил 1,8 млн м<sup>2</sup>. Из них около 500 тысяч м<sup>2</sup> относятся к классу А и 1,2 млн м<sup>2</sup> – к классу В.

В 1 полугодии 2023 года разрешения на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площади 1,047 тыс. м<sup>2</sup>. В наибольшем объеме из них были созданы ЦОД «Парус Ленин» (1,14 тыс. м<sup>2</sup>), комплекс DM Tower (757 тыс. м<sup>2</sup>) и кластер «Ломоносов» (1,84 тыс. м<sup>2</sup>). Все проекты, которые

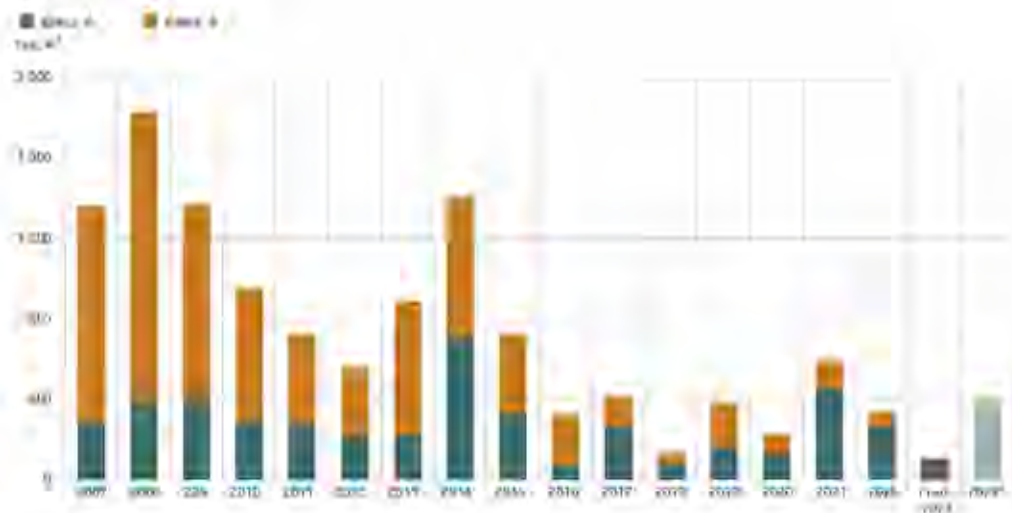
в 2023 году вводу планируется ввести более 410 тыс. м<sup>2</sup> офисной недвижимости, из которых 25% приходится на класс А. Большая часть новых строительства будет входить в парк ТТК – МЦАД (71%) и кластеры ММДП (19%). Также планируется ввод нового вида (52%) будет реализован в формате холлов.

Карта объектов, планируемых к вводу и введенных в эксплуатацию в 2023-2025 гг.



Источник: РНБ, Бюллетень, 2023

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классы А и В



Источник: Мэрия Москвы, 2023



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Вакантность

Вакантность площадей – важный показатель доли необоимых площадей, свидетельствующий о том, насколько на рынке предложено объектов класса А и В – по 19,2% и 7,6% соответственно. Сбалансирован на рынке предложение – около 140 тыс. кв. метров площади класса А, около 500 тыс. кв. метров площадей В. В деловых районах объектов, особенно

деловых районов, вакантность за квартал по 10,3 кв. м – до 14,8 кв. м. При этом важно отметить, что в деловых районах вакантности выше уровня аренды ввиду предложения «на достижимо низком» уровне по 1 кв. кв. м. В начале года вакантность в деловых районах достигла максимума, что и обусловило темп роста до 10,3 кв. м.

Объекты, которые вакантны не только в апреле – июне, но и в начале следующего квартала. Для рынка в деловых районах деловых районов, вакантность по 1 кв. кв. м. В начале и середине квартала вакантность была особенно высока, что и обусловило темп роста до 10,3 кв. м.



## Субаренда

В 2022 году на стабильный рынок коммерческой аренды, представленный в стандартах, в основном это офисы некоммерческих компаний, рыночную динамику российской аренды можно считать дефляционной на территории России, в том числе относительно аренды коммерческой недвижимости. В течение года офисный рынок, представленный в субаренду, характеризуется в среднем 100-200 тыс. м<sup>2</sup>, что является более низким уровнем рынка 100 тыс. м<sup>2</sup>. По итогам II кв. 2023 года рынок офисной недвижимости в столице достиг 110 тыс. м<sup>2</sup>. Таким образом, рынок коммерческой недвижимости в целом является дефляционным на рынке коммерческой аренды, представленной в данном разделе, в свободном доступе к рынкам аренды. Наибольшие объемы аренды коммерческой недвижимости в настоящее время наблюдаются в деловых районах Москвы.

## Спрос

Спрос на рынке недвижимости в деловых районах Москвы является стабильным, что обусловлено высокой ликвидностью на ограниченный рынок аренды, что является основным фактором спроса на рынке аренды коммерческой недвижимости. Не только в Москве, но и в других городах России наблюдается спрос на аренду коммерческой недвижимости, что обусловлено высокой ликвидностью на рынке аренды коммерческой недвижимости. В настоящее время наблюдается спрос на аренду коммерческой недвижимости в Москве, что обусловлено высокой ликвидностью на рынке аренды коммерческой недвижимости. В настоящее время наблюдается спрос на аренду коммерческой недвижимости в Москве, что обусловлено высокой ликвидностью на рынке аренды коммерческой недвижимости.

РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВА

Деловые районы Москвы

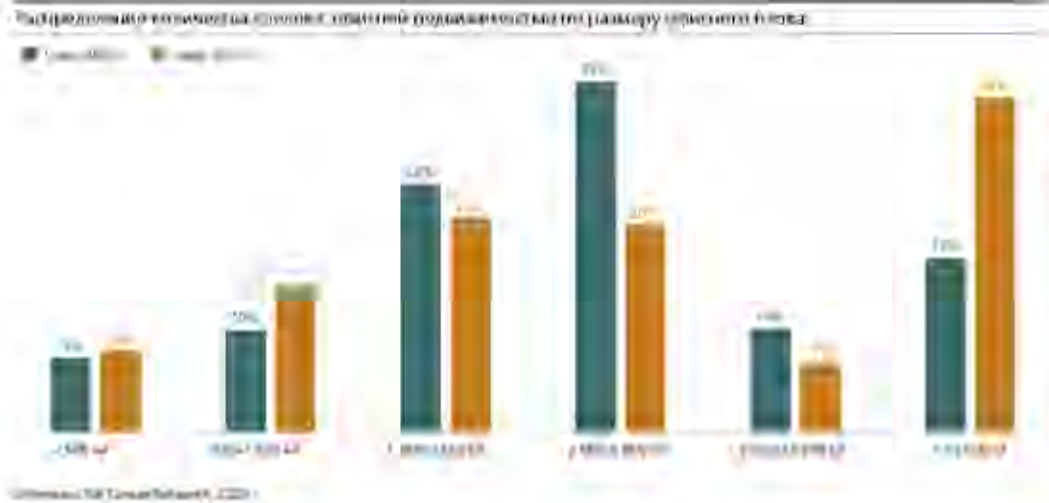


Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



© ООО «Сюрвей.ру» (ИНН 77-07-00349) и ООО «Сюрвей.ру» (ИНН 77-07-00349)





Сводные сделки по аренде и продаже/покупке площадей в Москве (I кв. 2023 г.)

Компания	Объем сделки, м <sup>2</sup>	Тип сделки	Офисное здание
Управляющая Компания	47 300	Продажа	ОСД
Местный инвестор	14 140	Продажа	Б. Здания (с. 201)
Государство	11 370	Покупка	ОСД II
Структура Группы	11 070	Покупка	ОСД II
Сторонний инвестор	9 320	аренда (покупка-аренда)	Посад. Здания (с. 201)
Арендатор	4 151	Аренда	Крепостные здания
Получатель	3 301	Продажа	ОСД

Управляющая Компания  
 Местный инвестор

В I квартале 2023 года на рынке офисных площадей в Москве произошло увеличение объема сделок по покупке/продаже (77%) и аренде (50%), а также произошло увеличение объема сделок по покупке/продаже (77%) и аренде (50%).

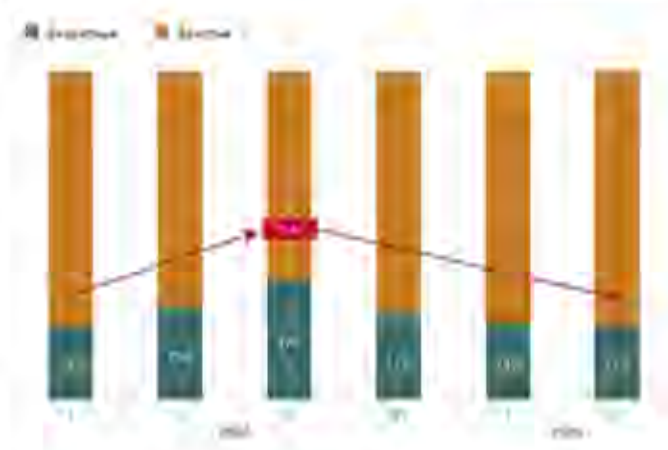


### Гибкие офисы

По итогам I квартала 2023 года средняя ставка аренды в Москве составила 100 руб./кв. м, что на 1% ниже уровня I квартала 2022 года. В Москве наблюдается устойчивый спрос на офисные помещения, что обусловлено активным развитием деловой активности в городе. В частности, ростом спроса на офисные помещения в сегменте «гибкие офисы» (flexible offices) и «сервисные офисы» (service offices). Это связано с тем, что такие объекты позволяют компаниям быстро адаптироваться к изменениям в бизнесе и экономии затрат на аренду и содержание помещений.

По итогам I квартала 2023 года средняя ставка аренды в Москве составила 100 руб./кв. м, что на 1% ниже уровня I квартала 2022 года. В Москве наблюдается устойчивый спрос на офисные помещения, что обусловлено активным развитием деловой активности в городе. В частности, ростом спроса на офисные помещения в сегменте «гибкие офисы» (flexible offices) и «сервисные офисы» (service offices). Это связано с тем, что такие объекты позволяют компаниям быстро адаптироваться к изменениям в бизнесе и экономии затрат на аренду и содержание помещений.

Динамика доли вакантных помещений в офисе бизнес



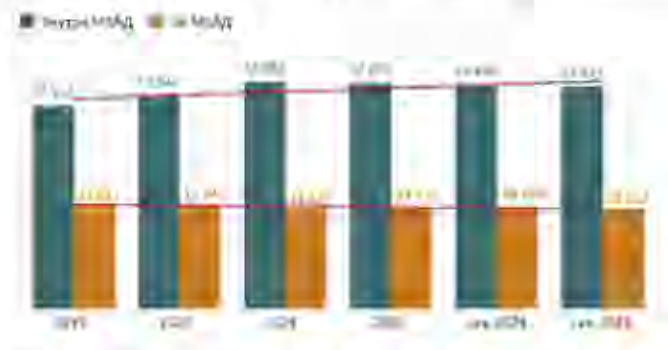
Увеличение доли вакантных помещений в офисе бизнес обусловлено снижением спроса на офисные помещения в связи с переходом компаний на удаленную работу и сокращением штата сотрудников. В то же время наблюдается рост спроса на офисные помещения в сегменте «гибкие офисы» (flexible offices) и «сервисные офисы» (service offices).

### Коммерческие условия

По итогам I квартала 2023 года средняя ставка аренды в Москве составила 100 руб./кв. м, что на 1% ниже уровня I квартала 2022 года. В Москве наблюдается устойчивый спрос на офисные помещения, что обусловлено активным развитием деловой активности в городе. В частности, ростом спроса на офисные помещения в сегменте «гибкие офисы» (flexible offices) и «сервисные офисы» (service offices). Это связано с тем, что такие объекты позволяют компаниям быстро адаптироваться к изменениям в бизнесе и экономии затрат на аренду и содержание помещений.

По итогам I квартала 2023 года средняя ставка аренды в Москве составила 100 руб./кв. м, что на 1% ниже уровня I квартала 2022 года. В Москве наблюдается устойчивый спрос на офисные помещения, что обусловлено активным развитием деловой активности в городе. В частности, ростом спроса на офисные помещения в сегменте «гибкие офисы» (flexible offices) и «сервисные офисы» (service offices). Это связано с тем, что такие объекты позволяют компаниям быстро адаптироваться к изменениям в бизнесе и экономии затрат на аренду и содержание помещений.

Динамика средневзвешенных годовых ставок аренды по зонам, номинированных в российской рубле

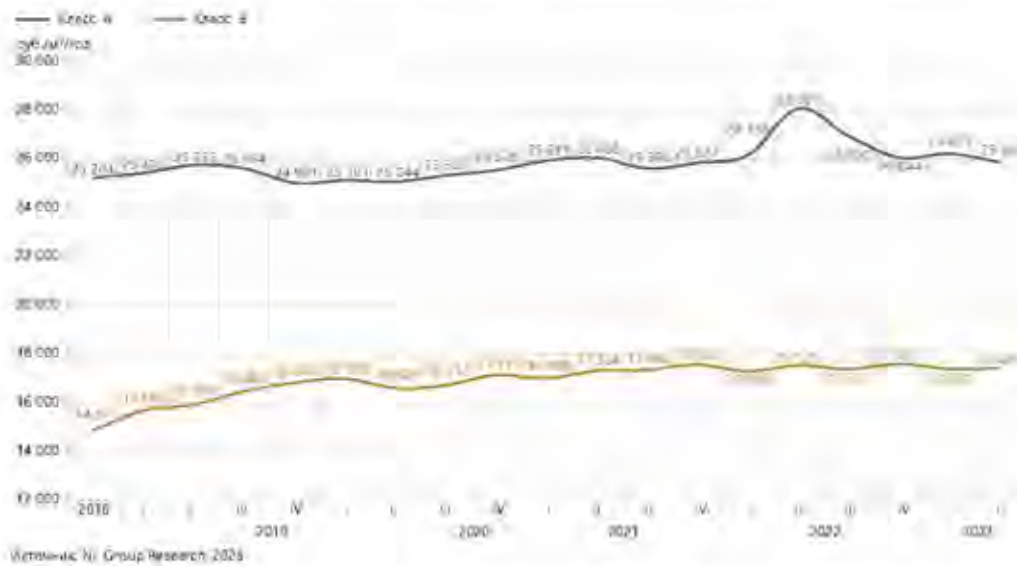


В центре Москвы наблюдается устойчивый спрос на офисные помещения, что обусловлено активным развитием деловой активности в городе. В то же время наблюдается рост спроса на офисные помещения в сегменте «гибкие офисы» (flexible offices) и «сервисные офисы» (service offices). Это связано с тем, что такие объекты позволяют компаниям быстро адаптироваться к изменениям в бизнесе и экономии затрат на аренду и содержание помещений.

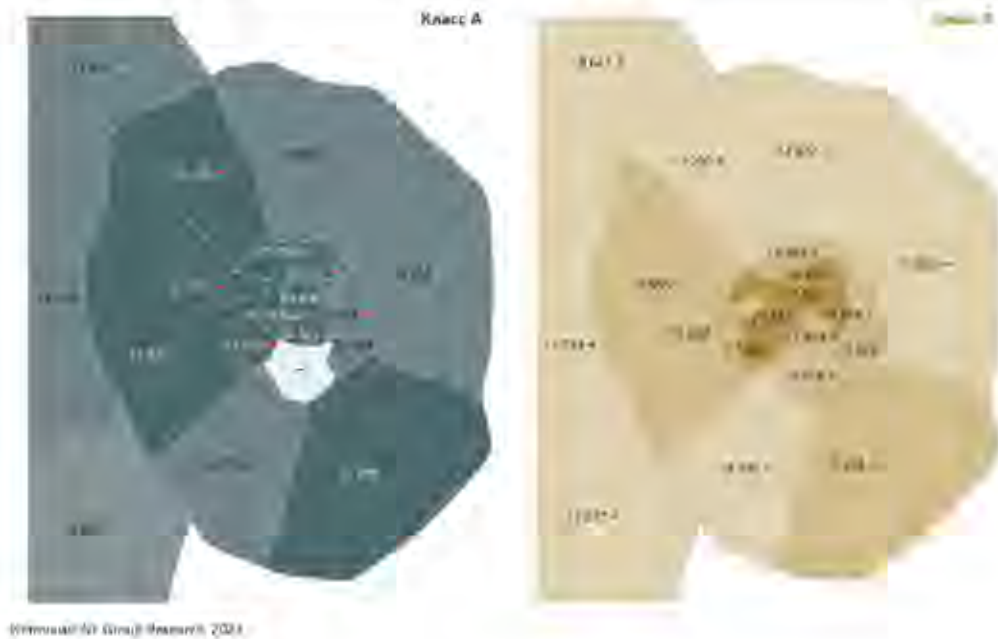


РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



## Рынок продаж офисов

В 2023 году рынок офисов в Москве и Московской области продолжает оставаться стабильным. Рынок характеризуется активностью на рынке первичных продаж офисов, что связано с необходимостью инвестирования в офисы, в том числе, для размещения корпоративных структур, планирующей расширение в Московской области.

Среди крупных объектов офисов в Московской области выделяются объекты на территории ИСЭЦ, ИСЭЦ, в рамках продаж кот-

ированных помещений ИСЭЦ в рамках продаж ИСЭЦ.

Среди крупных объектов выделяются объекты на территории ИСЭЦ, ИСЭЦ, в рамках продаж котированных помещений ИСЭЦ в рамках продаж ИСЭЦ.

По сравнению с прошлым годом рынок офисов в Московской области характеризуется динамикой продаж ИСЭЦ, ИСЭЦ, в рамках продаж кот-

ированных помещений ИСЭЦ в рамках продаж ИСЭЦ. Средний рыночный цен продажи в сегменте офисов составляет 2000 руб./кв.м. В среднем рыночный цен продажи ИСЭЦ составляет 100,2 тыс. руб./кв.м. (в среднем по Московской области составляет 100,2 тыс. руб./кв.м.). Рыночный цен продажи офисов на территории ИСЭЦ составляет 100,2 тыс. руб./кв.м.

Таблица 7.1. Рынок офисов в Московской области



Данные в таблице приведены за период с 01.01.2023 по 31.12.2023

## Прогноз

В 2023 году рынок офисов в Московской области характеризуется активностью на рынке первичных продаж офисов, что связано с необходимостью инвестирования в офисы, в том числе, для размещения корпоративных структур, планирующей расширение в Московской области.

Среди крупных объектов выделяются объекты на территории ИСЭЦ, ИСЭЦ, в рамках продаж котированных помещений ИСЭЦ в рамках продаж ИСЭЦ.

По сравнению с прошлым годом рынок офисов в Московской области характеризуется динамикой продаж ИСЭЦ, ИСЭЦ, в рамках продаж кот-





РЫНОК ДАВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Категория объектов	Район	Объем предложения, тыс. м²	Класс А		Класс Б	
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей
Центральная деловая район	СЗАО	1 017	14 521	11,9%	17 649	22,9%
	СЗАО-Сити	522	12 267	11,0%	20 811	10,5%
	СЗАО-Сити	673	10 000	10,0%	21 500	0,6%
	СЗАО-Сити	1 110	20 000	10,0%	21 500	18,4%
	СЗАО	1 200			11 000	1,0%
	СЗАО	1 200	10 000	10,0%	21 000	1,0%
	СЗАО	1 100	11 100	10,0%	19 000	11,5%
	СЗАО	1 100	10 000	11,0%	18 000	10,0%
	СЗАО	1 200	11 100	0,0%	18 000	10,0%
	СЗАО	1 200	11 100	0,0%	18 000	10,0%
СЗАО-Сити	СЗАО-Сити	1 323	15 000	10,7%	14 000	1,7%
	СЗАО-Сити	1 070	10 000	10,0%	17 000	11,0%
	СЗАО-Сити	1 400	14 000	0,0%	14 000	0,0%
	СЗАО-Сити	1 000	11 000	0,0%	11 000	0,0%
	СЗАО-Сити	1 100	11 000	0,0%	11 000	0,0%
	СЗАО-Сити	1 100	11 000	0,0%	11 000	0,0%
СЗАО	СЗАО	271	13 000	10,0%	10 000	11,0%
	СЗАО	572	11 000	10,0%	11 000	10,0%
СЗАО	СЗАО	100	11 000	10,0%	11 000	10,0%
	СЗАО	100	11 000	10,0%	11 000	10,0%
<b>Итого</b>		<b>19 031</b>	<b>23 850</b>	<b>11,2%</b>	<b>17 405</b>	<b>7,6%</b>

\* Без учета специализированных помещений и ЗПИФ/ФНБ  
 Обновлено: 01 Октября 2023



ricci | офисы

Общие тенденции

- В течение I полугодия 2023 года на рынке офисной недвижимости наблюдается высокая активность. Это сравнимо с 2022 г., интерес компаний к приобретению (аренде) и более качественные офисы, особенно разработанные под требования западных компаний. Также мы фиксируем тренд на приобретение офисных объектов в собственность.
- По итогам I полугодия совокупный объем сделок составил 736 тыс. кв. м. Данный показатель является максимальным за аналогичный период в разрезе за последние 10 лет. Вышедшие объекты сосредоточены на большей части деловых районов Москвы и вокруг города.
- Средняя цена сделки за I полугодие увеличилась более чем в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. и составила 578,4 тыс. кв. м.
- Объем договоров купли-продажи продолжает расти. I полугодие 2023 г. в 1,5 раза превышает 226,3 тыс. кв. м. Мы наблюдаем максимальный объем сделок за последние 10 лет.
- На рынке аренды также сохраняется активность. Общий объем арендованных офисов за 6 месяцев составил 390 тыс. кв. м.
- Расхождение договоров аренды значительного сократилось по сравнению с 2022 г. Доля отката от общего совокупного составила 5% совокупного объема сделок или 36,6 тыс. кв. м. В структуре сделок по откату доминируют сделки с арендой, доля сделок составляет 73%.
- Пополнение фондов деловых и торговых зданий в результате операций составило 5% общего объема договоров купли-продажи. Объем рыночной доли сделок в абсолютном за I полугодие 2023 г. (28%) по большей части была обеспечена сделками купли-продажи (90% от общего объема сделок в абсолютном).
- Доля свободных площадей на рынке достигла 10,8%. Интенсивность спроса в течение периода составила 1,7 кв. м на одну свободную единицу площади 2023 г. Для класса А вакансия составила 12,9%, класса В+ - 9,3%, класса В - 8,9%.
- Средняя рыночная арендная ставка (ставка аренды) составила 27,5 руб./кв. м/год. Это показатель по сравнению с 2022 г. и равна 91,4 руб./кв. м/год.
- По итогам I полугодия 2023 г. были выданы в эксплуатацию 1 бизнес-центр. Объем новых предоставляемых составил 102,4 тыс. кв. м. Это больше прошлогоднего значения за аналогичный период в 3 раза. 140 девелоперские организации



ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ | I полугодие 2023

Показатели за I полугодие 2023 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем сделок, кв. м	348 600	176 500	63 300
Доля вакантных площадей	12,9%	9,3%	8,9%
Ставка аренды <sup>1</sup> , руб./кв. м/год	27 500	18 000	15 800
Операционные расходы, руб./кв. м/год	8 000 - 10 000	5 500 - 7 500	
Ставка капитализации <sup>2</sup>		9,10%	

<sup>1</sup> Данные о доле депозитов на рынке офисной недвижимости за I полугодие 2023 г. и за аналогичный период 2022 г. приведены в таблице ниже.

Динамика прироста нового предложения офисных площадей



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

ricci | офисы

## Ввод

В I полугодии 2023 года на рынке офисной недвижимости введено в эксплуатацию 4 новых объекта совокупной площадью 102,4 тыс. кв. м, что почти в 3 раза выше показателя за аналогичный период прошлого года (38 тыс. кв. м). Тем не менее, доля введенных объектов остается в части ввода в эксплуатацию новых объектов остается низкой.

Объекты были введены в зоне ТТХ и относятся к классу А.

По заявлениям девелоперов, объем нового строительства к концу года может составить 223,2 тыс. кв. м юрлицевой офисной недвижимости.

Последние полтора года рынок продолжает ощущать спад в динамике прироста новых офисных площадей. При этом все чаще девелоперы анонсируют строительство новых офисных проектов на продажу полностью или блоками, что составляет более 60% объема нового строительства.

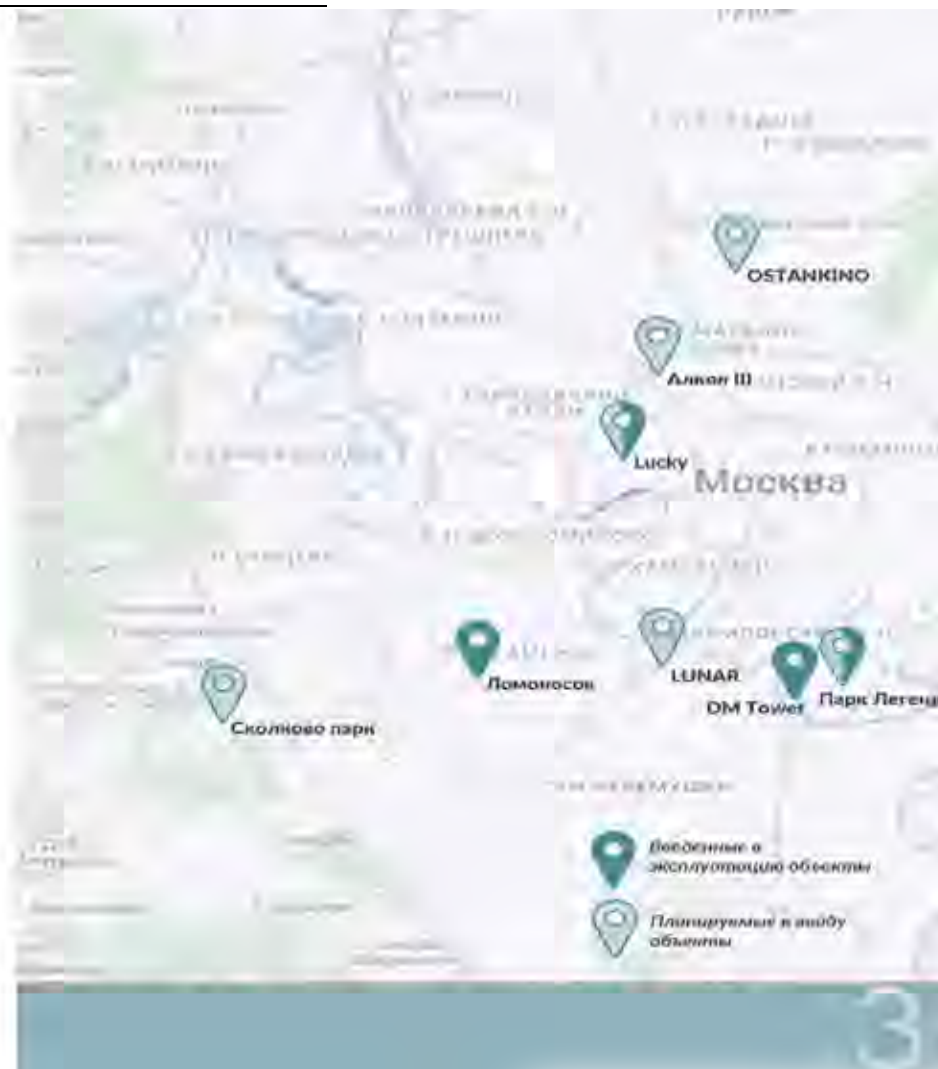
## Крупные объекты к вводу в течение 2023 г.

#	Название	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Класс	Первичная реализация
1	Парк Легенд	Ленинский пр., 15	41 677	A	Продажа
2	DM Tower	Новодевичья набережная, 10А	31 800	A	Продажа
3	Кластер «Бизнесовое»	Ленинский бульвар, 3	21 200	A	Аренда
4	Lucky	2-я Звенигородская улица 12с2	3 895	A	Продажа
5	Парк Легенд (4 корпус)	Автозаводская улица 23с120	41 220	B+	Продажа
6	Деловой квартал «Сколково парк»	МО, г.п. Сколково, ул. Весенняя, 2	27 183	A	Аренда
7	Lucky	2-я Звенигородская улица 12с1; 12с6; 12с10; 12с71	20 858	A	Продажа
8	Бизнес парк OSTANKINO (здание 4)	Осовский проезд, 16	14 100	B+	Продажа
9	Бизнес парк OSTANKINO (здание 5)	Осовский проезд, 16	14 100	B+	Продажа
10	Аллея III	Ленинградский проспект 34	12 030	A	Аренда/продажа
11	LUNAR (Module B)	Ленинский проспект, 38	7 942	A	Продажа

Введенные в I полугодии

Спланируемые в любой объект

Источник: Ricci



ricci|офисы

### Спрос

Годовая динамика спроса на аренду офисных помещений в Москве составила 75% в 2022 году. Данный показатель свидетельствует о значительном снижении активности на арендном рынке в течение всего периода пандемии COVID-19. При этом наиболее выраженным дефицитом на рынке офисных помещений продолжает оставаться сегмент бизнес-класса, который демонстрирует дефицит в 100%.

Спрос на аренду офисных помещений в Москве за период с января по декабрь 2022 г. составил 478 6 тыс. кв. м. Для сравнения: в аналогичный период 2021 г. спрос составил 1 017 6 тыс. кв. м. Таким образом, спрос на аренду офисных помещений в Москве сократился на 53% в 2022 году по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. Спрос на аренду офисных помещений в Москве по типам зданий за период с января по декабрь 2022 г. составил 478 6 тыс. кв. м. При этом наиболее выраженным дефицитом на рынке офисных помещений продолжает оставаться сегмент бизнес-класса, который демонстрирует дефицит в 100%.

Спрос на аренду офисных помещений в Москве за период с января по декабрь 2022 г. составил 478 6 тыс. кв. м. Для сравнения: в аналогичный период 2021 г. спрос составил 1 017 6 тыс. кв. м. Таким образом, спрос на аренду офисных помещений в Москве сократился на 53% в 2022 году по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.

Спрос на аренду офисных помещений в Москве по типам зданий за период с января по декабрь 2022 г. составил 478 6 тыс. кв. м. При этом наиболее выраженным дефицитом на рынке офисных помещений продолжает оставаться сегмент бизнес-класса, который демонстрирует дефицит в 100%.

Спрос на аренду офисных помещений в Москве по типам зданий за период с января по декабрь 2022 г. составил 478 6 тыс. кв. м. При этом наиболее выраженным дефицитом на рынке офисных помещений продолжает оставаться сегмент бизнес-класса, который демонстрирует дефицит в 100%.

Спрос на аренду офисных помещений в Москве по типам зданий за период с января по декабрь 2022 г. составил 478 6 тыс. кв. м. При этом наиболее выраженным дефицитом на рынке офисных помещений продолжает оставаться сегмент бизнес-класса, который демонстрирует дефицит в 100%.

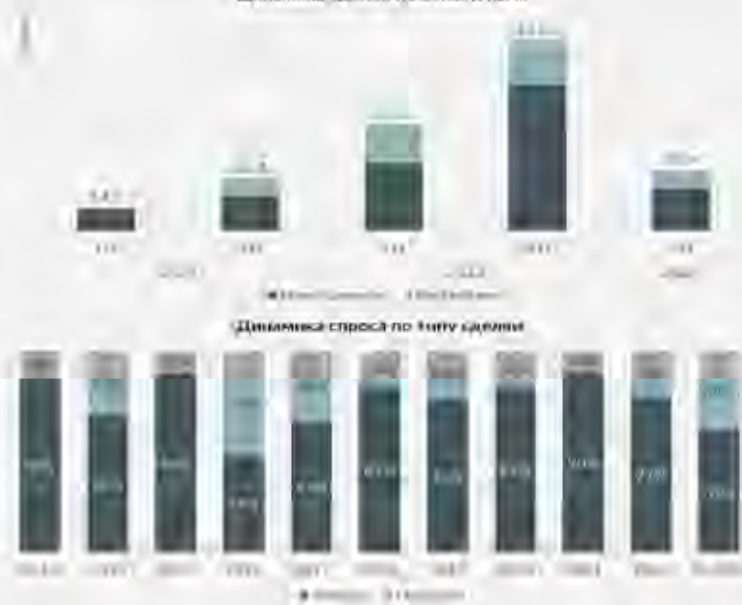
Спрос на аренду офисных помещений в Москве по типам зданий за период с января по декабрь 2022 г. составил 478 6 тыс. кв. м. При этом наиболее выраженным дефицитом на рынке офисных помещений продолжает оставаться сегмент бизнес-класса, который демонстрирует дефицит в 100%.

Динамика спроса на офисные здания



Спрос на аренду офисных помещений в Москве за период с января по декабрь 2022 г. составил 478 6 тыс. кв. м.

Динамика спроса по типу здания



Источник: Ricci

В структуре спроса на аренду офисных помещений в Москве за период с января по декабрь 2022 г. наиболее выраженным дефицитом на рынке офисных помещений продолжает оставаться сегмент бизнес-класса, который демонстрирует дефицит в 100%.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**ricci | офисы**

## Крупные сделки за I полугодие 2023

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв.м	Юрлицо	Тип сделки
С/ОФИС/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	40 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	20 000	УО	Сделка
С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	20 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка
С/ОФИС	С/ОФИС/ОФИС/ОФИС	И	10 000	С/ОФИС/ОФИС	Сделка



В I полугодии балансировались новые сделки: почти так же, как в первом полугодии 2022 г. (39% от площади новых сделок). Строчка сделок в классе Д не имеет аналогов по сравнению с аналогами на 200%.

40% от общего объема новых сделок приходится на торговый типовой класс А, на класс В приходится 33%.

Удивительно небольшое число новых сделок приходится на офисы в помещениях в зоне ТТХ — 50%. Стоимости сделки консолидированы по среднему уровню компаний в ММД ( «Москва Сити»).

В среднем, рыночная цена, свою долю в общем объеме сделок занимает примерно сегмент П/Телескоп (наименее ликвидную позицию по общему объему сделок и арендованных площадей — 22% от общего спроса. В абсолютном значении объем сделок сегмента корей в 3 раза. Несмотря на то, что в прошлом году компания вышла с рынка в числе 300, что активно стимулирует спрос на площади и доля новых сделок в общем объеме спроса по итогам I полугодия 2023 г. составила лишь 9%.

Также в I полугодии 2023 г. значительная доля сделок приходится на сегмент П/Телескоп (33% от общего спроса), при этом в сегментах «Городской» (1,5%) и бизнес-центра (9%). В сегментах с активным периодом спроса, доля не достигла предыдущих значений, однако объем сделок в сегментах П/Телескоп и П/Телескоп снижались в несколько раз.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

ricci | офисы

### Доля сделок shell&core



Доля сделок в формате shell&core (периоды I полугодия 2023 г. составила 27,0% от общего объема новых сделок, однако по большей части были объектами договоров купли-продажи (60% от общего объема сделок в shell&core). Доля сделок в формате shell&core в объеме продаж в I полугодии 2023 г. составила 10,0% от общего объема продаж в рубль. Продажи на территории земельных участков для целей торговли (Дубки) остаются доминирующим направлением. УВ Дания (Будист) Доминант (ИЧ Чешская Парк) в рамках структуры Функционального уровня: объекты ОККО (Фонд И).

Ключевые тенденции: увеличение работ и выкуп площадей с балансовой стоимостью и инвентаризация объектов недвижимости в рамках формирования, развития и модернизации объектов. Доля сделок в формате shell&core в I полугодии составила 27,0% от общего объема продаж сделок, что на 1,1% больше, чем в аналогичном периоде 2022 г. и 10,0% от объема продаж в рубль, что на 0,1% больше, чем в аналогичном периоде 2022 г.



ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ | I полугодие 2023

### Уровень вакантности и ставки аренды

По итогам I полугодия 2023 г. средний уровень вакантности составил 3,7% в среднем по рынку (по итогам I полугодия 2022 г. - 4,0%). Структура вакантности по классам: Наибольший объем свободных площадей в классе А - 13,9%. Уровень вакантности в классе В составляет 0,5%, в классе В - 0,9%.

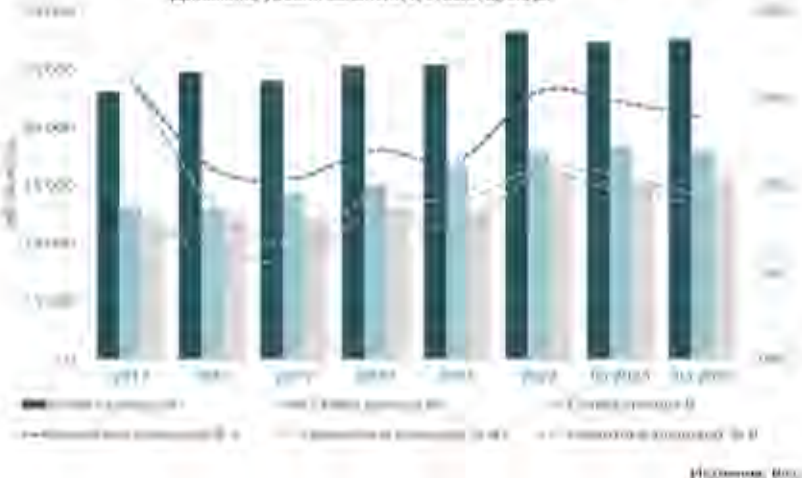
Увеличение свободных площадей приводит к росту конкуренции на рынке аренды, что способствует снижению ставок аренды. В среднем по рынку ставки аренды снижались на 0,1% в I полугодии 2023 г. по сравнению с I полугодием 2022 г. (23 900 руб./кв. м/год) и составили 23 800 руб./кв. м/год (сравнение по всем классам А, В и В).

Ставки аренды, ориентированные на собственников, остаются без изменений и составляют 23 800 руб./кв. м/год (сравнение по всем классам А, В и В). Ставки аренды, ориентированные на арендаторов, остаются без изменений и составляют 23 800 руб./кв. м/год (сравнение по всем классам А, В и В).

Средневзвешенная арендная ставка по итогам I полугодия 2023 года фактически составила 23 800 руб./кв. м/год (сравнение по всем классам А, В и В).

- 27 500 руб./кв. м/год для класса А;
- 18 000 руб./кв. м/год для класса В;
- 15 500 руб./кв. м/год для класса В.

#### Динамика уровня вакантности и ставок аренды





### 7.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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





Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

### **7.3.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки**

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

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

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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

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

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

№, п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>
2	Описание	Административное здание с земельным участком в аренде	Административное здание с земельным участком в аренде	Административное здание с земельным участком в аренде	Административное здание с земельным участком в аренде	Административное здание с земельным участком в аренде
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	4	6	6	4	4
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.	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С2



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

11	Площадь, кв.м.	5 883,00	2 232,00	2 042,00	2 827,40	1 727,00
12	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС
13	Стоимость, руб.	1 134 172 601,00	550 000 000,00	320 000 000,00	540 000 000,00	450 000 000,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	192 788,14	246 415,77	156 709,11	190 988,19	260 567,46
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	160 656,78	246 415,77	156 709,11	159 156,83	217 139,55
16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)
18	Функциональное назначение	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное
19	Расположение на красной линии	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

---

### **7.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки**

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 183 000,00 руб. за один квадратный метр до 320 000 руб. за один квадратный метр.



## 8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

### Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

### Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

### Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

### **Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.**

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

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

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

### **Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки**

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

Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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

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





## 9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 9.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### 9.2 Общие понятия и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки,



ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".



**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может



использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.



**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента



сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

*Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.*

### 9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### 9.3.1 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 ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Основным методом рыночного подхода является **метод сравнения продаж**. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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



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

В соответствии с п. 4 ФСО V сравнительный подход - Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

### 9.3.2 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 рыночной 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-Мерттона 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 рыночной стоимости некоторых нематериальных активов.

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

В соответствии с п. 11 ФСО V **доходный подход** - Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). (пункты 14 - 23 ФСО V).

### 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 рыночной 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 рыночной 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 рыночной стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.



## Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 13 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки рыночной 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.

### 9.3.3 Затратный подход

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 рыночной стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является



специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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).

## 9.4 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 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 ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.**

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

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



## 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 10.1 Объекты-аналоги

№, п./п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>
2	Описание	Административное здание с земельным участком в аренде	Административное здание с земельным участком в аренде	Административное здание с земельным участком в аренде	Административное здание с земельным участком в аренде	Административное здание с земельным участком в аренде
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	4	6	6	4	4
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.	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
8	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С2
11	Площадь, кв.м.	5 883,00	2 232,00	2 042,00	2 827,40	1 727,00
12	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС
13	Стоимость, руб.	1 134 172 601,00	550 000 000,00	320 000 000,00	540 000 000,00	450 000 000,00
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	192 788,14	246 415,77	156 709,11	190 988,19	260 567,46
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	160 656,78	246 415,77	156 709,11	159 156,83	217 139,55



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

16	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)
18	Функциональное назначение	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное - офисное	административное
19	Расположение на красной линии	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица
20	Тип парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
21	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/286116503/">https://www.cian.ru/sale/commercial/286116503/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/290012154/">https://www.cian.ru/sale/commercial/290012154/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282551558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/282551558/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/291400044/">https://www.cian.ru/sale/commercial/291400044/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288910650/">https://www.cian.ru/sale/commercial/288910650/</a>

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





Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

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

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

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на уторгование для объектов недвижимости (офисная) корректировка составляет 4% – 9% в меньшую сторону.

В рамках данного отчета величина корректировки была принята на уровне минус **-5,00%** как среднее значение.

А – группа: город Москва и города спутники.



## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Интернет-опрос рыночной стоимости коммерческой недвижимости (помещений) Q4 01.07.2023 г.



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Survey.ru, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>1</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	1,06	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	1,06	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,06	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	1,03	0,89	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сырья, продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	1,05	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	1,09	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплекс (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,76	1,04	0,88	0,90	0,88	0,85
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	1,06	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	1,07	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,93	0,88	0,91	0,89	0,85

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на инвентаризацию рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности
  - По степени влияния местоположения на характеристики сформированы группы населенных пунктов и прилегающие к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
    - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раутов, Химки; с Санкт-Петербургом в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алустга; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
    - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
    - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

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

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

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

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

Корректировка не вводилась, ввиду близкого расположения объектов-аналогов.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта. По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на площадь для объектов недвижимости коммерческого назначения рассчитывается по данным коэффициентам:

**на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2023 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

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

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

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

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

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

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

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

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,567
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,27	0,542

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

$$K_p = (S_0/S_a)^n$$

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

01.07.2023

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

**Корректировка на физическое состояние объекта** Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки (здания). Так как аналоги были подобраны с идентичным физическим состоянием что и объект оценки, то корректировка по данному элементу не проводилась.

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

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

**на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений – корректировки на 01.07.2023 года**

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки к расчету приняты цены предложения при прочих равных условиях (характеристиках объектов), находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположение; назначение; общая площадь; конструкция и класс качества зданий; при наличии ковров напольных и перегородочной конструкции и элементов здания; наличием заполнения проемов и выравнивания полов; при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление); при наличии инженерного оборудования (приборы ступенчатые).

расчет Портала «Азиму» на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (кроме «лифта» и «тротуара» в холле)	0,60	0,82	0,71
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатель, лакокрасочные работы, полимерные полы, инженерное оборудование среднего класса качества)	1,00	1,00	1,00
3	С повышенной (усиленной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, лакокрасочные работы, инженерное оборудование, или ЛКП, обои, ламинат, ламинированные полы, инженерное оборудование усиленного класса качества)	1,00	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, лакокрасочные работы, инженерное оборудование, или ЛКП, обои, ламинат, ламинированные полы, комбинированные материалы, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,40	1,20	1,13
Итого	С диапазоном ценовой оценки (предоставлено здание с вышеперечисленной отделкой, при этом не учитываются детали отделки, такие как: ковры, шторы, мебель, сантехника, отделочные материалы, отделочные работы, отделочные материалы, отделочные работы, отделочные материалы, отделочные работы)	0,67	1,13	1,09

Примечание: При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами делами размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

### **Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)**

Фактор парковки определяет возможность хранения личного автотранспорта. Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой.

Достаточность парковочных мест – это обеспеченность парковочными местами в соответствии с потребностями клиентов или работников.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 113, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 113. Матрица коэффициентов удельных цен провазд недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по Москве

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,12	1,15
	стихийная	0,89	1,00	1,03
	без парковки	0,87	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.113.

Ввиду наличия организованной парковки у объекта оценки так и у объектов аналогов введение данной корректировки не требуется.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**Корректировка на Красную линию коммерческих зданий и помещений**

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2023 года

Боттисери: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (по состоянию 01.07.2023 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты базисные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках, местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначения и класса качества, технического состояния, общей площади.

Итоги расчетов: Сопоставит на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,79	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,89	0,83
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	1,02	0,96
<b>Б. Аренда:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,84	0,79
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,91	0,85
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,02	0,97

01 07 2023

Ввиду идентичного расположения у объекта оценки так и у объектов аналогов введение данной корректировки не требуется.



**Корректировка на класс качества здания**

Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы - получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, дополнительные удобства и т.д.

Как известно, высококлассные объекты в силу своих технических характеристик стоят дороже.

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

**на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2023 года**

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (состоящие на 01.07.2023 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения «за» предложенной продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии, местонахождении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех инженерных и строительных конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов **Эксперт** на основе визуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристики качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамзитобетонными или металлическими декор-панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, штукатур, материалы, винил, текстиль, стекло, финишная штукатурка; автоматические системы вент и кондиционирования; покрытие: полированные грубопороды, (матовый, глянц, матура); мифроклимата видеонаблюдение	1,42	1,70	1,57
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,42	1,61	1,62
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премיום (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Премиум (между Стандарт и Премиум)	1,15	1,40	1,26
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,19	1,44	1,31
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования, чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобетонные панели; внутренняя отделка - гипсокартон и простая сантехническая штукатурка, покрашенная красками, керам плитка (кафельный, керамогранит)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание, Фасад: без облицовки, штукатурка; полы – бесшовный линолеум или дощатый; Стены: простая штукатурка, покрашен; Бумажн, обои, краска – буфородекопан	0,69	0,81	0,74
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,69	0,82	0,75





### 10.3 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 Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С2
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 134 172 601	550 000 000	320 000 000	540 000 000	450 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	5 883,00	2 232,00	2 042,00	2 827,40	1 727,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		192 788,14	246 415,77	156 709,11	190 988,19	260 567,46
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		160 656,78	246 415,77	156 709,11	159 156,83	217 139,55
5	Среднее значение, руб./кв.м		188 015,61				
	Коэффициент вариации		21,96%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Скорректированная ед. цена		160 656,78	246 415,77	156 709,11	159 156,83	217 139,55
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-8 032,84</b>	<b>-12 320,79</b>	<b>-7 835,46</b>	<b>-7 957,84</b>	<b>-10 856,98</b>
	Скорректированная ед. цена		152 623,94	234 094,98	148 873,65	151 198,99	206 282,57
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		152 623,94	234 094,98	148 873,65	151 198,99	206 282,57
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		152 623,94	234 094,98	148 873,65	151 198,99	206 282,57
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С2



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		152 623,90	234 095,00	148 873,70	151 199,00	206 282,60
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 433,20	5 883,0	2 232,0	2 042,0	2 827,4	1 727,0
	К торм (n)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			1,2535	1,0735	1,0583	1,1148	1,0303
			25,350%	7,350%	5,830%	11,480%	3,030%
	Корректировка		25,35%	7,35%	5,83%	11,48%	3,03%
	Корректировка ед. цены		38 690,16	17 205,98	8 679,34	17 357,65	6 250,36
	Скорректированная ед. цена		191 314,06	251 300,98	157 553,04	168 556,65	212 532,96
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		191 314,06	251 300,98	157 553,04	168 556,65	212 532,96
	Среднее значение, руб./кв.м		196 251,54				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		19,04%				



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ  
ПОДХОДОМ

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

15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		30 657,3	4 885,2	843,9	9 399,8	-4 606,6
17	Относительная величина внесенных корректировок		15,90%	1,98%	0,54%	4,92%	-1,77%
		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		38 262,81	50 260,20	31 510,61	33 711,33	42 506,59
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	196 251,54					



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С2
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 134 172 601	550 000 000	320 000 000	540 000 000	450 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	5 883,00	2 232,00	2 042,00	2 827,40	1 727,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		192 788,14	246 415,77	156 709,11	190 988,19	260 567,46
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		160 656,78	246 415,77	156 709,11	159 156,83	217 139,55
5	Среднее значение, руб./кв.м		188 015,61				
	Коэффициент вариации		21,96%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Скорректированная ед. цена		160 656,78	246 415,77	156 709,11	159 156,83	217 139,55
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-8 032,84</b>	<b>-12 320,79</b>	<b>-7 835,46</b>	<b>-7 957,84</b>	<b>-10 856,98</b>
	Скорректированная ед. цена		152 623,94	234 094,98	148 873,65	151 198,99	206 282,57
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		152 623,94	234 094,98	148 873,65	151 198,99	206 282,57
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		152 623,94	234 094,98	148 873,65	151 198,99	206 282,57
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С2



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		152 623,90	234 095,00	148 873,70	151 199,00	206 282,60
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	2 403,00	5 883,0	2 232,0	2 042,0	2 827,4	1 727,0
	К торм (n)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			1,1540	0,9883	0,9743	1,0264	0,9485
			15,400%	-1,170%	-2,570%	2,640%	-5,150%
	Корректировка		15,40%	-1,17%	-2,57%	2,64%	-5,15%
	Корректировка ед. цены		23 504,08	-2 738,91	-3 826,05	3 991,65	-10 623,55
	Скорректированная ед. цена		176 127,98	231 356,09	145 047,65	155 190,65	195 659,05
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		176 127,98	231 356,09	145 047,65	155 190,65	195 659,05
	Среднее значение, руб./кв.м		180 676,28				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		19,04%				



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ  
ПОДХОДОМ

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

15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		15 471,2	-15 059,7	-11 661,5	-3 966,2	-21 480,5
17	Относительная величина внесенных корректировок		8,02%	-6,11%	-7,44%	-2,08%	-8,24%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		35 225,60	46 271,22	29 009,53	31 038,13	39 131,81
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	180 676,29					





## 10.5 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 Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С2
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		1 134 172 601	550 000 000	320 000 000	540 000 000	450 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	5 883,00	2 232,00	2 042,00	2 827,40	1 727,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		192 788,14	246 415,77	156 709,11	190 988,19	260 567,46
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		160 656,78	246 415,77	156 709,11	159 156,83	217 139,55
5	Среднее значение, руб./кв.м		188 015,61				
	Коэффициент вариации		21,96%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Скорректированная ед. цена		160 656,78	246 415,77	156 709,11	159 156,83	217 139,55
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-8 032,84</b>	<b>-12 320,79</b>	<b>-7 835,46</b>	<b>-7 957,84</b>	<b>-10 856,98</b>
	Скорректированная ед. цена		152 623,94	234 094,98	148 873,65	151 198,99	206 282,57
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		152 623,94	234 094,98	148 873,65	151 198,99	206 282,57
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		152 623,94	234 094,98	148 873,65	151 198,99	206 282,57
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С2



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		152 623,90	234 095,00	148 873,70	151 199,00	206 282,60
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	3 172,00	5 883,0	2 232,0	2 042,0	2 827,4	1 727,0
	К торм (n)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			1,1039	0,9453	0,9320	0,9818	0,9073
			10,390%	-5,470%	-6,800%	-1,820%	-9,270%
	Корректировка		10,39%	-5,47%	-6,80%	-1,82%	-9,27%
	Корректировка ед. цены		15 857,62	-12 805,00	-10 123,41	-2 751,82	-19 122,40
	Скорректированная ед. цена		168 481,52	221 290,00	138 750,29	148 447,18	187 160,20
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		168 481,52	221 290,00	138 750,29	148 447,18	187 160,20
	Среднее значение, руб./кв.м		172 825,84				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		19,03%				



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ  
ПОДХОДОМ

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

15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		7 824,7	-25 125,8	-17 958,8	-10 709,7	-29 979,4
17	Относительная величина внесенных корректировок		4,06%	-10,20%	-11,46%	-5,61%	-11,51%
		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		33 696,30	44 258,00	27 750,06	29 689,44	37 432,04
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	172 825,84					



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

№ п/п	Наименование	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 172,00	172 825,84	548 203 564,48
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	180 676,29	434 165 124,87
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 433,20	196 251,54	281 267 707,13
		<b>Итого:</b>	<b>7 008,20</b>		<b>1 263 636 396,48</b>

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

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 22 сентября 2023 года без НДС составляет:

**1 263 636 396,48 руб.**

**(Один миллиард двести шестьдесят три миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч триста девяносто шесть рублей 48 копеек.)**



## 11 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.



## 11.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Класс	В	В	В	В	В
4	Этажность	3	5	3	6	3
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.	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
8	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 10С5
11	Площадь, кв.м.	1 865,00	968,00	1 223,00	2 232,00	1 565,00
12	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	Включен НДС	УСН	УСН
13	Состав арендной ставки	Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Базовая	Эксплуатационные расходы включены
14	Арендная плата, руб./кв.м. в год с НДС	30 000,00	22 992,00	28 990,00	27 957,00	35 001,00



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

15	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	25 000,00	22 992,00	24 158,33	27 957,00	35 001,00
16	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
17	Состояние отделки	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка (по результатам интервью))	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
18	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
19	Расположение на красной линии	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица	нет, второстепенная улица
20	Тип парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
21	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292151276/">https://www.cian.ru/rent/commercial/292151276/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225553567/">https://www.cian.ru/rent/commercial/225553567/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240379278/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240379278/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osz_2_232_m2_u_metro_barrikadnaya_1972_071962">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osz_2_232_m2_u_metro_barrikadnaya_1972_071962</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/290828884/">https://www.cian.ru/rent/commercial/290828884/</a>

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





Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

### *Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости*

#### Объем передаваемых прав

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

#### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

#### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий аренды (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия аренды соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка на уторгование для объектов недвижимости (офисная) корректировка составляет 3% – 10% в меньшую сторону.

В рамках данного отчета величина корректировки была принята на уровне минус **-5,00%** как среднее значение.

A – группа: город Москва и города спутники.

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цены сделки к цене предложения коммерческой недвижимости на рынок опроса (информация о рынке (объекты, анализ стоимости предоставлена) пользователи сайта СтатРиелт) по состоянию на отчетный квартал.

№	Объект недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По региону <sup>1</sup>		
					A группа	B группа	C группа
<b>4. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельными участками	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе выстроенообустроенных и ремонта (СТО) с земельными участками	0,91	0,90	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельными участками	0,91	0,90	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельными участками	0,78	0,83	0,85	0,83	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к суточному циклу сбыта их продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,83	0,85	0,83	0,79
6	Сопружений с земельными участками - в зависимости от плотности застройки и функционального назначения объектов	0,47	0,89	0,66	0,64	0,81	0,70
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,74	0,94	0,88	0,89	0,88	0,85
<b>6. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельными участками	0,91	0,97	0,96	0,91	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельными участками	0,90	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельными участками	0,82	0,91	0,88	0,91	0,89	0,88

Примечания:  
 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть селективно принят в пределах:  
 - нижней граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади;  
 - верхней граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.  
 2. Анализ опубликованной сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, исходя из торг. срока ликвидности.  
 По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и применены к ним земельные участки (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):  
 - **А группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города спутники Москвы: Балашиха, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; Санкт-Петербург в границах КАД; Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алустик, г. Евпатория, а также земельные участки на прилегающих территориях.  
 - **Б группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 10-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 55 тысяч человек, не входящие в А группу; а также земельные участки на прилегающих территориях.  
 - **С группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А группу и Б группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

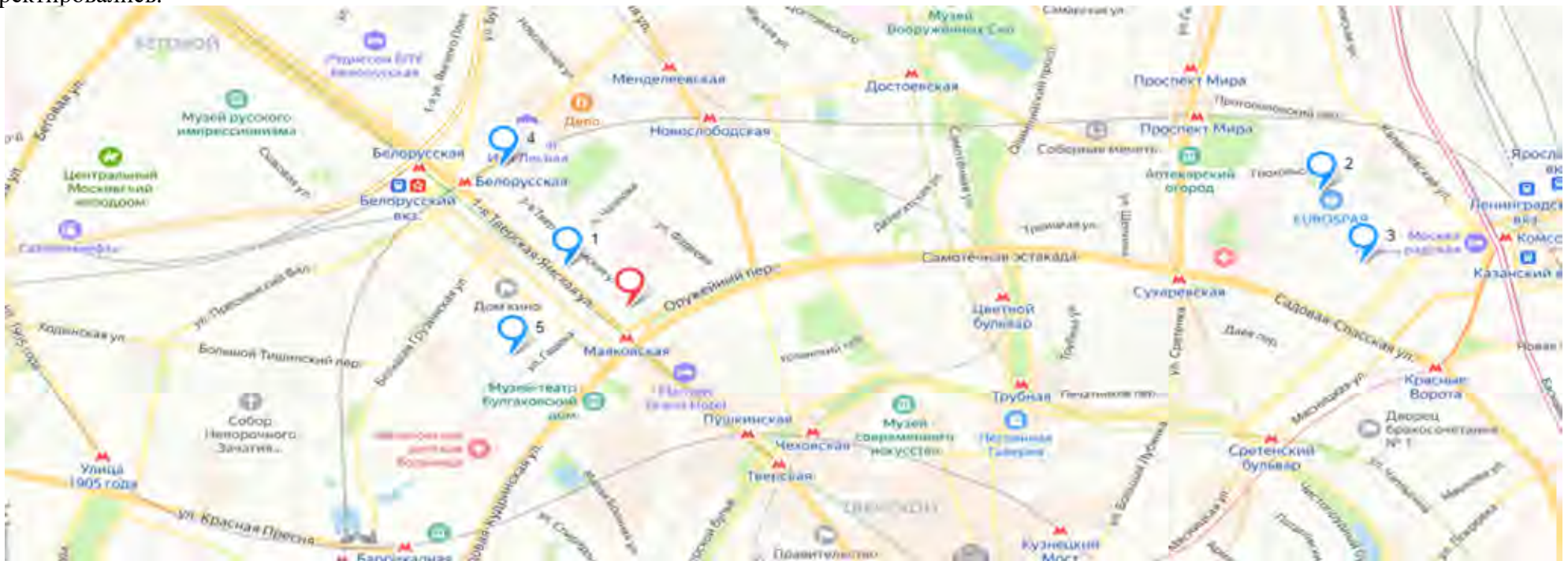
### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2023 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

### Корректировка на местоположение объекта

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

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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**Корректировка на площадь объекта**

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

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

**на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2023 года**

Категория: Корректировка рыночной стоимости недвижимых зданий и помещений (субъекты: 12 03 2623 г.)

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

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

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

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 3 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.

S – общая площадь объекта, кв.м.

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	0,16	0,857
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	0,27	0,542

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

$$K = \left( \frac{S_0}{S_a} \right)^n$$

K – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.

n – коэффициент торможения

01.07.2023

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



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»		
Отчет об оценке	№500-267-10-0923		
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ		
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314		

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

#### Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)

Фактор парковки определяет возможность хранения личного автотранспорта. Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой.

Достаточность парковочных мест – это обеспеченность парковочными местами в соответствии с потребностями клиентов или работников.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 114, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 114. Матрица коэффициентов удельных ценных отливок недвижимости (руб. кв. м.) от типа парковки, данные по Москве

Офисный объект		аналог		
		организованная	спонтанная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,04	1,12
	спонтанная	0,97	1,00	1,07
	без парковки	0,90	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.114.

Ввиду наличия организованной парковки у объекта оценки так и у объектов аналогов введение данной корректировки не требуется.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

**Корректировка на Красную линию коммерческих зданий и помещений**

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

**на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2023 года**

Корректировки поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при идентичных характеристиках, местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе назначения, увеличиваемой расстояний, общей площади.

Итоги расчетов СтатЧист на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,79	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,89	0,83
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,68	1,02	0,95
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,84	0,79
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,91	0,85
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,02	0,97

01 07 2023

Ввиду идентичного расположения у объекта оценки так и у объектов аналогов введение данной корректировки не требуется.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

### Корректировка на состав арендной ставки

В силу статьи 616 ГК РФ на арендатора (нанимателя) возлагается обязанность «поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги, если иное не предусмотрено законом или договором аренды».

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку) («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

При расчете величины арендной ставки оценщику необходимо знать соотношение составляющих величин арендной ставки между собой, особенно если нужно рассчитать не общую арендную ставку, а очищенную от каких-либо ее составляющих или если искомые арендные ставки объектов-аналогов приводятся в открытых источниках без учета отдельных составляющих (коммунальные платежи, оплата связи, электроэнергия и другие).

Зачастую арендаторы передают объект недвижимости в аренду на условиях «коммунальные в цене, но электричество, водоснабжение по счетчикам». Интернет и услуги связи, как правило, оплачиваются арендатором дополнительно

При этом, как правило, коммунальные платежи включают оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление.

Помимо коммунальных платежей, в состав переменных операционных расходов по объекту недвижимости (зависящих от загрузки здания) входят эксплуатационные расходы, которые в свою очередь включают оплату по следующим статьям:

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

- содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

Отметим, что единая структура коммунальных и эксплуатационных расходов законодательством не установлена. Состав коммунальных и эксплуатационных расходов в каждом объявлении может различаться.

**Для подобранных объектов аналогов для офисных площадей требуется «очищение» арендной ставки.**

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6 доля типовых расходов для офисной недвижимости составляет:

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине рыночной арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России и границы доверия отпущен экспертом

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Коммунальные платежи</b>		
Электричество	6,7%	5,0% - 8,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3% - 3,4%
Отопление	5,3%	4,6% - 6,1%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>11,9% - 15,9%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>		
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7% - 3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2% - 3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	3,6%	3,1% - 4,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7% - 4,0%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,7%</b>	<b>10,3% - 13,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>26,6%</b>	<b>22,2% - 29,7%</b>

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6





### 11.3 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 10С5
2	Цена предложения по объявлению, руб.		25 000	22 992	28 990	27 957	35 001
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	1 433,20	1 865,00	968,00	1 223,00	2 232,00	1 565,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		25 000,0	22 992,0	24 158,3	27 957,0	35 001,0
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Базовая	Эксплуатационные расходы включены
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		3 000,0	0,0	0,0	0,0	4 200,1
	Базовая ставка		22 000,0	22 992,0	24 158,3	27 957,0	30 800,9
6	Среднее значение, руб./кв.м		25 581,6				
7	Коэффициент вариации		14,42%				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

<b>7</b>	<b>Имущественные права</b>	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		22 000,0	22 992,0	24 158,3	27 957,0	30 800,9
<b>8</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка ед. цены		-1 100,0	-1 149,6	-1 207,9	-1 397,9	-1 540,0
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
<b>9</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	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		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
<b>10</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9



11	Физическое состояние (состояние отделки)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка (по результатам интервью))	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
12	Местоположение (удаленность от центра города)	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 10С5
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
14	Площадь, кв.м	1 433,20	1 865,0	968,0	1 223,0	2 232,0	1 565,0
	К торм (n)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			1,0430	0,9391	0,9749	1,0735	1,0142
			4,300%	-6,090%	-2,510%	7,350%	1,420%
	Корректировка		4,30%	-6,09%	-2,51%	7,35%	1,42%
	Корректировка ед. цены		898,70	-1 330,20	-576,06	1 952,09	415,50
	Скорректированная ед. цена		21 798,70	20 512,20	22 374,34	28 511,19	29 676,40



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

	Среднее значение, руб./кв.м		24 574,6				
16	Коэффициент вариации		17,09%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-201,3	-2 479,8	-1 784,0	554,2	-1 124,5
19	Относительная величина внесенных корректировок		-0,81%	-10,79%	-7,38%	1,98%	-3,21%
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		4 359,74	4 102,44	4 474,86	5 702,24	5 935,28
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	24 574,6					



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 10С5
2	Цена предложения по объявлению, руб.		25 000	22 992	28 990	27 957	35 001
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	2 403,00	1 865,00	968,00	1 223,00	2 232,00	1 565,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		25 000,0	22 992,0	24 158,3	27 957,0	35 001,0
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Базовая	Эксплуатационные расходы включены
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		3 000,0	0,0	0,0	0,0	4 200,1
	Базовая ставка		22 000,0	22 992,0	24 158,3	27 957,0	30 800,9
6	Среднее значение, руб./кв.м		25 581,6				
7	Коэффициент вариации		14,42%				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

<b>7</b>	<b>Имущественные права</b>	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		22 000,0	22 992,0	24 158,3	27 957,0	30 800,9
<b>8</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка ед. цены		-1 100,0	-1 149,6	-1 207,9	-1 397,9	-1 540,0
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
<b>9</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	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		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
<b>10</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9



11	Физическое состояние (состояние отделки)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка (по результатам интервью))	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
12	Местоположение (удаленность от центра города)	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 10С5
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
14	Площадь, кв.м	2 403,00	1 865,0	968,0	1 223,0	2 232,0	1 565,0
	К торм (n)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			0,9603	0,8646	0,8976	0,9883	0,9337
			-3,970%	-13,540%	-10,240%	-1,170%	-6,630%
	Корректировка		-3,97%	-13,54%	-10,24%	-1,17%	-6,63%
	Корректировка ед. цены		-829,73	-2 957,46	-2 350,12	-310,74	-1 940,00
	Скорректированная ед. цена		20 070,27	18 884,94	20 600,28	26 248,36	27 320,90



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>22 625,0</b>				
16	Коэффициент вариации		<b>17,09%</b>				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		<b>-1 929,7</b>	<b>-4 107,1</b>	<b>-3 558,0</b>	<b>-1 708,6</b>	<b>-3 480,0</b>
19	Относительная величина внесенных корректировок		<b>-7,72%</b>	<b>-17,86%</b>	<b>-14,73%</b>	<b>-6,11%</b>	<b>-9,94%</b>
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		4 014,06	3 776,98	4 120,06	5 249,68	5 464,18
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	22 625,0					





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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

## 11.5 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 10С5
2	Цена предложения по объявлению, руб.		25 000	22 992	28 990	27 957	35 001
3	Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
4	Площадь объекта, кв.м	3 172,00	1 865,00	968,00	1 223,00	2 232,00	1 565,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м, без НДС		25 000,0	22 992,0	24 158,3	27 957,0	35 001,0
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Базовая	Базовая	Базовая	Эксплуатационные расходы включены
	Размер эксплуатационных расходов без НДС, коммунальных платежей		3 000,0	0,0	0,0	0,0	4 200,1
	Базовая ставка		22 000,0	22 992,0	24 158,3	27 957,0	30 800,9
6	Среднее значение, руб./кв.м		25 581,6				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

7	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,42%</b>				
7	<b>Имущественные права</b>	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		22 000,0	22 992,0	24 158,3	27 957,0	30 800,9
8	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-5,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-1 100,0</b>	<b>-1 149,6</b>	<b>-1 207,9</b>	<b>-1 397,9</b>	<b>-1 540,0</b>
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
9	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	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		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
10	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
<b>11</b>	<b>Физическое состояние (состояние отделки)</b>	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)	Среднее состояние (стандартная офисная отделка (по результатам интервью))	Среднее состояние (стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
<b>12</b>	<b>Местоположение (удаленность от центра города)</b>	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 10С5
	Значение коэффициента корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 900,0	21 842,4	22 950,4	26 559,1	29 260,9
<b>14</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	3 172,00	1 865,0	968,0	1 223,0	2 232,0	1 565,0
	К норм (н)	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600	-0,1600
			0,9185	0,8270	0,8586	0,9453	0,8931
			-8,150%	-17,300%	-14,140%	-5,470%	-10,690%
	Корректировка		-8,15%	-17,30%	-14,14%	-5,47%	-10,69%
	Корректировка ед. цены		-1 703,35	-3 778,74	-3 245,19	-1 452,78	-3 127,99



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

	Скорректированная ед. цена		19 196,65	18 063,66	19 705,21	25 106,32	26 132,91
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>21 641,0</b>				
16	Коэффициент вариации		<b>17,09%</b>				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		<b>-2 803,3</b>	<b>-4 928,3</b>	<b>-4 453,1</b>	<b>-2 850,7</b>	<b>-4 668,0</b>
19	Относительная величина внесенных корректировок		<b>-11,21%</b>	<b>-21,43%</b>	<b>-18,43%</b>	<b>-10,20%</b>	<b>-13,34%</b>
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		3 839,34	3 612,74	3 941,04	5 021,26	5 226,58
22	Скорректированная стоимость (без НДС), руб./кв.м в год	21 641,0					



## 11.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

Шаг прогноза модели расчета стоимости - 1 год. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

## 11.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 55, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 55. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Высококласовые офисы (Office class А, В)

№	Категория городов	Средний значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,7%	1,0%	7,0%
2	Санкт-Петербург	1,0%	0,0%	1,5%
3	города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,1%	1,4%	11,0%
4	города с населением 500-1000 тыс чел.	8,7%	1,0%	8,5%
5	города с населением до 500 тыс чел.	1,7%	0,0%	3,8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.52.

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

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

Определение поправок на возможную недозагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает



теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недозагрузку помещений Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса. Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 5, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,9-16,4%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,2% как среднее значение.

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Высококласовые офисы (Офисы классов А В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,2%	7,9%	16,4%
2	Санкт-Петербург	13,0%	8,4%	17,6%
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,9%	9,5%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	10,9%	7,1%	14,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	12,4%	8,1%	16,8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.5.

## 11.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

- расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;
- налог на недвижимость (имущество);
- расходы на страхование;
- расходы на замещение.

переменные:

- премия за управление;



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

- прочие услуги;
- инвестиционные вложения.

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

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

#### 1. Фундаменты:

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

#### 2. Стены и колонны:

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

#### 3. Перегородки:

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

#### 4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.



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





Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 9. Фасады:

- 9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовываемой поверхности).
- 9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).
- 9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.
- 9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.
- 9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

## 10. Центральное отопление:

- 10.1. 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, контргаяк и др.
- 10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.
- 10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.
- 10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.
- 10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.
- 10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

## 11. Вентиляция:

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

## 12. Внутренний водопровод и канализация:

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

## 13. Горячее водоснабжение:

- 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
- 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
- 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

#### 14. Электроосвещение и связь:

- 14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
- 14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
- 14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
- 14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

#### 15. Автомобильные пути:

- 15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
- 15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
- 15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
- 15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2023 года

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий в помещении (подробнее: 01.07.2023)

Эта рыночная величина доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доля от суммы арендного дохода (от реального валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRiel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,32	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,32	0,25
3	Складские помещения и здания	0,16	0,29	0,23
4	Производственные помещения и здания	0,08	0,33	0,23

Примечание:

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,25 как среднее значение.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

### 11.10 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

#### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Итого расчетов **0,14** на основе рыночных данных за истекший квартал

Объекты:	Среднее значение
Горизонтальные помещения в здании	0,09
Одноэтажные и другие здания в помещениях в здании	<b>0,14</b>
Складские помещения в здании	0,14
Производственные помещения в здании	0,17

Примечания:  
 1. При детальном аргументированном обосновании детерминированного уровня ставки капитализации может быть использован пункт в графиках;  
 2. В интервале между средним и средним значением находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных центров Московской и Ленинградской областей, городских миллионников, городских центров Московской и Ленинградской областей и республиканских городов-центров в составе крупных городов;  
 В интервале между средним и верхним значением находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей) и расположенных на второй линии улицы (внутри квартала) с полным автомобильным или пешеходным трафиком.



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах среднее между нижним и средним значениями интервала. Ставка капитализации в размере 0,125.



## 11.11 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 55, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 55. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,4%	0,0%	7,8%
2	Санкт-Петербург	1,9%	0,4%	3,5%
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,1%	1,4%	11,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	3,7%	1,0%	6,6%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,7%	0,5%	3,4%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,4%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,90%.



Клиент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»
Отчет об оценке	№500-267-10-0923
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

## 11.12 Расчет арендопригодной площади

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

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

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

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

№	Назначение (и класс) качества зданий и помещений (коммерческого назначения)	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,03	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
Здания, построенные после 1992 года							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгового-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

В связи с тем, что Оценщик для расчета справедливой стоимости использует объекты аналоги – «здания целиком», расчет арендопригодной площади не требуется.

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



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

## 11.13 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

### 11.13.1 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м2 (Нежилое здание 77:01:0004011:1030)	1 433,20	1 433,20	1 433,20	1 433,20	1 433,20
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	24 574,60	25 410,14	26 274,08	27 167,40	28 091,09
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>35 220 316,72</b>	<b>36 417 812,65</b>	<b>37 656 011,46</b>	<b>38 936 317,68</b>	<b>40 260 150,19</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	4 296 878,64	4 442 973,14	4 594 033,40	4 750 230,76	4 911 738,32
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>30 923 438,08</b>	<b>31 974 839,51</b>	<b>33 061 978,06</b>	<b>34 186 086,92</b>	<b>35 348 411,87</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>7 730 859,52</i>	<i>7 993 709,88</i>	<i>8 265 494,52</i>	<i>8 546 521,73</i>	<i>8 837 102,97</i>
Операционные расходы	7 730 859,52	7 993 709,88	8 265 494,52	8 546 521,73	8 837 102,97
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>23 192 579</b>	<b>23 981 130</b>	<b>24 796 484</b>	<b>25 639 565</b>	<b>26 511 309</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,90%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,929	0,801	0,691	0,597	0,554
Текущая стоимость денежного потока, руб.	21 545 906	19 208 885	17 134 370	15 306 820	
Сумма текущих стоимостей	73 195 981,00				
Ставка капитализации, %	12,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	212 090 472,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	117 498 121,49				





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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Сумма текущих стоимостей	190 694 102,49				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>190 694 102,49</b>				

### 11.13.2 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м2 (Нежилое здание 77:01:0004011:6242)	2 403,00	2 403,00	2 403,00	2 403,00	2 403,00
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	22 625,00	23 394,25	24 189,65	25 012,10	25 862,51
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>54 367 875,00</b>	<b>56 216 382,75</b>	<b>58 127 728,95</b>	<b>60 104 076,30</b>	<b>62 147 611,53</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	6 632 880,75	6 858 398,70	7 091 582,93	7 332 697,31	7 582 008,61
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>47 734 994,25</b>	<b>49 357 984,05</b>	<b>51 036 146,02</b>	<b>52 771 378,99</b>	<b>54 565 602,92</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>11 933 748,56</i>	<i>12 339 496,01</i>	<i>12 759 036,51</i>	<i>13 192 844,75</i>	<i>13 641 400,73</i>
Операционные расходы	11 933 748,56	12 339 496,01	12 759 036,51	13 192 844,75	13 641 400,73
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>35 801 246</b>	<b>37 018 488</b>	<b>38 277 110</b>	<b>39 578 534</b>	<b>40 924 202</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,90%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,929	0,801	0,691	0,597	0,554
Текущая стоимость денежного потока, руб.	33 259 358	29 651 809	26 449 483	23 628 385	
Сумма текущих стоимостей	112 989 035,00				



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Ставка капитализации, %	12,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	327 393 616,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	181 376 063,26				
Сумма текущих стоимостей	294 365 098,26				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>294 365 098,26</b>				

### 11.13.3 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м2 (Нежилое здание 77:01:0004011:1036)	3 172,00	3 172,00	3 172,00	3 172,00	3 172,00
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	21 641,00	22 376,79	23 137,60	23 924,28	24 737,71
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>68 645 252,00</b>	<b>70 979 177,88</b>	<b>73 392 467,20</b>	<b>75 887 816,16</b>	<b>78 468 016,12</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	8 374 720,74	8 659 459,70	8 953 881,00	9 258 313,57	9 573 097,97
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>60 270 531,26</b>	<b>62 319 718,18</b>	<b>64 438 586,20</b>	<b>66 629 502,59</b>	<b>68 894 918,15</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>15 067 632,82</i>	<i>15 579 929,55</i>	<i>16 109 646,55</i>	<i>16 657 375,65</i>	<i>17 223 729,54</i>
Операционные расходы	15 067 632,82	15 579 929,55	16 109 646,55	16 657 375,65	17 223 729,54
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>45 202 898</b>	<b>46 739 789</b>	<b>48 328 940</b>	<b>49 972 127</b>	<b>51 671 189</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,90%				



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,929	0,801	0,691	0,597	0,554
Текущая стоимость денежного потока, руб.	41 993 492	37 438 571	33 395 298	29 833 360	
Сумма текущих стоимостей	142 660 721,00				
Ставка капитализации, %	12,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	413 369 512,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	229 006 709,65				
Сумма текущих стоимостей	371 667 430,65				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>371 667 430,65</b>				



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

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

Таким образом, стоимость объекта оценки, по адресу г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2 рассчитанная доходным подходом, на 22 сентября 2023 года без НДС составляет:

**856 726 631,40 руб.** (Восемьсот пятьдесят шесть миллионов семьсот двадцать шесть тысяч шестьсот тридцать один рубль 40 копеек.)

№ п/п	Наименование	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	3 172,00	371 667 430,65
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	2 403,00	294 365 098,26
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	1 433,20	190 694 102,49
		<b>Итого:</b>	<b>7 008,20</b>	<b>856 726 631,40</b>

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



## 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 12.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;



## 12.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок б/2	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	входит в стоимость	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3 172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	Не применялся	0,00	548 203 564,48	0,50	371 667 430,65	0,50	459 935 497,57	459 940 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2 403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	Не применялся	0,00	434 165 124,87	0,50	294 365 098,26	0,50	364 265 111,57	364 270 000,00



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

Отчет об оценке №500-267-10-0923

Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1 433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская- Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	Не применялся	0,00	281 267 707,13	0,50	190 694 102,49	0,50	235 980 904,81	235 980 000,00
---	---	----------	---	---------------	------	----------------	------	----------------	------	----------------	----------------

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8; д. 10; д. 6, с. 2, на 22 сентября 2023 года без НДС составляет округленно:**

**1 060 190 000,00 (Один миллиард шестьдесят миллионов сто девяносто тысяч рублей 00 копеек.)<sup>5</sup>**

<sup>5</sup> Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);



## 1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-267-0818 от 27.08.2018 г. и Заданием на оценку №10 от 29.08.2023 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут» (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314.

Оценка проведена по состоянию на 22 сентября 2023 года и представлена в Отчете об оценке №500-267-10-0923 от 22 сентября 2023 года.

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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчетов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 22 сентября 2023 года составляет без НДС округленно:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Право аренды земельного участка по договору М-01-012865, кадастровый номер 77:01:0004011:39	742,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 8	входит в стоимость
2	Право аренды земельного участка по договору М-01-018241, кадастровый номер 77:01:0004011:70	483,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, вл. 10	входит в стоимость
3	Право аренды земельного участка по договору М-01-057293, кадастровый номер 77:01:0004011:10314	298,00	г. Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, земельный участок 6/2	входит в стоимость
4	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1036	3172,00	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 8	459 940 000,00
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:6242	2403,00	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	364 270 000,00





Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
 Отчет об оценке №500-267-10-0923  
 Глава 1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

6	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0004011:1030	1433,20	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 6, строен. 2	235 980 000,00
---	---	---------	---	----------------

Оценщик

/Миронов Ал.А./

Генеральный директор  
 ООО «Сюрвей.ру»

/Миронов Ан.А./



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



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036, 77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70, 77:01:0004011:10314

---

## 2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 122, январь 2023 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №31, 2022 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.



## 2.1 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2036г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/>).



Клиент: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Азимут»  
Отчет об оценке №500-267-10-0923  
Глава 3 ПРИЛОЖЕНИЯ  
Объект оценки: Нежилые здания с кадастровыми номерами: 77:01:0004011:1036,  
77:01:0004011:1030, 77:01:0004011:6242 и право аренды на земельные участки с  
кадастровыми номерами: 77:01:0004011:39, 77:01:0004011:70,  
77:01:0004011:10314

---

### 3 ПРИЛОЖЕНИЯ



**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](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

13.06.2023 № 07-02958/23

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 08.06.2023

Генеральному директору  
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

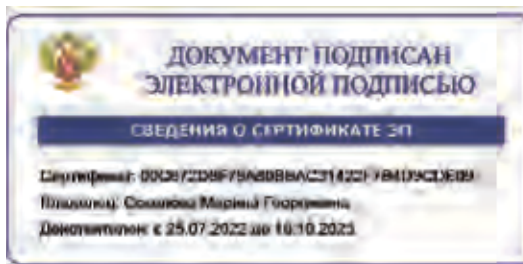
[mail-site@survey.ru](mailto:mail-site@survey.ru)

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

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



## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

24.04.2023 №27-04/23

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **24.04.2023**

Дата составления выписки **24.04.2023**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

24.04.2023 №28-04/23

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

30.08.2006 г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **24.04.2023**

Дата составления выписки **24.04.2023**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

М.П.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Миронов Александр Андреевич**

ИНН 770402144542

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3396-22

**ДАТА ВЫДАЧИ**

15.06.2022

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

**Сведения о квалификационных аттестатах**

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Миронов Антон Андреевич**

ИНН 770404265221

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

**3397-22**

**ДАТА ВЫДАЧИ**

**15.06.2022**

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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





**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

Россия, г. Москва

- 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  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«16» апреля 2021 года по «15» апреля 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей**  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч) в срок по 25.04.2021 г.**  
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч) в срок по 25.04.2022 г.**  
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч) в срок по 25.04.2023 г.**  
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч) в срок по 25.04.2024 г.**  
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей,- (Сорок тысяч) в срок по 25.04.2025 г.**  
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«16» апреля 2010 года**.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;



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

## 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

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

## 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

## 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

## 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

## 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

## 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – anton.mironov@survey.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

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

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «Сюрвей.ру»

От Страхователя:

Генеральный директор Миронов Антон Андреевич  
на основании Устава



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ЦАО Банк ВТБ.

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

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



Исп. Полякова Т.В., тел. 27428



## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Александр Андреевич**  
Паспортные данные: **45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.**  
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
  - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
  - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
  - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
  - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.



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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Миронов Александр Андреевич**

От Страхователя:



**СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

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



Исп. Полякова Т.В., тел. 27428



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1****К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА****№ 433-028266/21**

«06» мая 2022 года

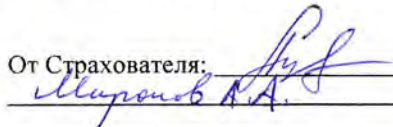
г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и **Миронов Александр Андреевич**, именуемый в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-028266/21 от «26» марта 2021 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению изложить раздел «1. Страхователь» Договора страхования в следующей редакции:  
«1.1. **Миронов Александр Андреевич**  
Паспортные данные: **45 21, 501093, выдан ГУ МВД России по г. Москве, 17.09.2021 г.**  
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Озёрная, д. 19, корп. 1, кв. 93
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
- Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с текущей даты и распространяет своё действие на правоотношения сторон, возникшие с «17» сентября 2021 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и один - Страхователю.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:****Миронов Александр Андреевич**

От Страхователя:



ФИО, должность, основание полномочий

**СТРАХОВЩИК:****СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:



ФИО, должность, основание полномочий  
Начальник отдела страхования  
финансово-профессиональных рисков  
СПАО «Ингосстрах»

С.Ю. Архангельский

Исп. Стариков И.В., тел. 27545





## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Антон Андреевич**  
Паспортные данные: 4519 027845, выдан: 06.03.2019г. ГУ МВД России по г. Москве  
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
  - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
  - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
  - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
  - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.



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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Миронов Антон Андреевич**

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_

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



Исп. Полякова Т.В., тел. 27428





# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018739-1

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

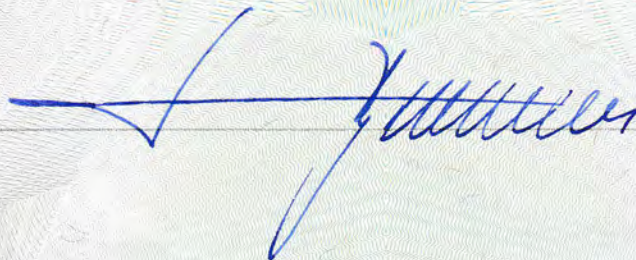
выдан

**Миронов Александр Андреевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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



012370 - KA1

Передан через Диадок 22.09.2023 12:46 GMT+03:00  
8234146d-59d8-4499-87b4-df40f86df7a9  
Страница 226 из 378



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018741-3

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

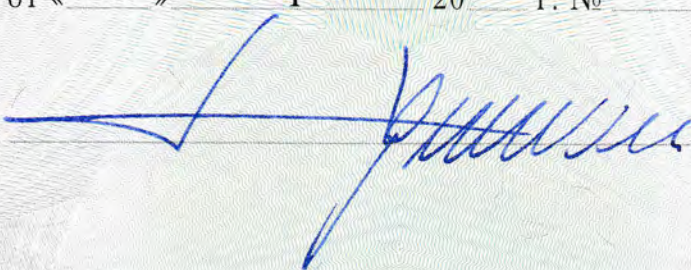
выдан

**Миронов Антон Андреевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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



003110 - КАЗ

Передан через Диадок 22.09.2023 12:46 GMT+03:00  
8234146d-59d8-4499-87b4-df40f86df7a9  
Страница 228 из 378



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018816-1

« 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Миронову Антону Андреевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » апреля / 20 21 г. № 195

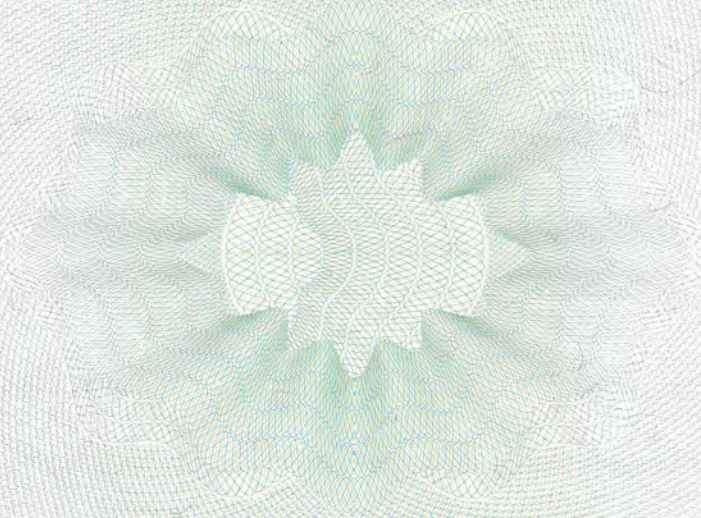
Директор



А.С. Бункин

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





012415 - KA1

Передан через Диадок 22.09.2023 12:46 GMT+03:00  
8234146d-59d8-4499-87b4-df40f86df7a9  
Страница 230 из 378



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020195-2

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

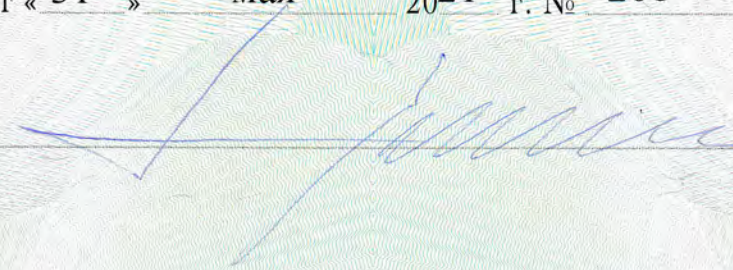
выдан

Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

  
А.С. Бункин

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

007747-KA2

Передан через Диадок 22.09.2023 12:46 GMT+03:00  
8234146d-59d8-4499-87b4-df40f86df7a9  
Страница 232 из 378





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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Этапы	Государственный номер	Выписка	Всего листов выписки
Лист №	Раздел 1		
22.08.2019 № 77/100/410/2019-5707			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004011	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.05.2012	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 4306717	
Адрес:	125047 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская-Ямская 2-Я, д. 6, строен 2		
Площадь, м²:	1433.2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	дачные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2008		
Год завершения строительства:	2008		
Кадастровая стоимость, руб.:	361227439.99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:106, 77:01:0004011:76		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004011:5795, 77:01:0004011:5796, 77:01:0004011:5643		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Объекты отметки:	данные отсутствуют		
Инициатор выписки:	Инициатор выписки: Анастольева, от имени представителя компании по логистике: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Клинтэл" Д.У. ЭПД по недвижимости "Азварт"		

№ \_\_\_\_\_

(полное наименование должности)

(подпись)

Добузов Евгений Александрович

(подпись)



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

Здание	(ини. объекты недвижимости)	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист № 2	Раздела 2		
22.08.2019 № 77/100/410/2019-5707			
Кадастровый номер:		77:01:0004011:1030	
1.1. Правообладатель (правообладатели):	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.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/002/2015-33/1 от 18.03.2015		
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, часть объекта, общая площадь 132 кв.м., подвал 1, пом.1, ком.1, 4, 12, 13, 1 этаж, пом.1, ком.1, часть ком. 2, 7, 9		
дата государственной регистрации:	10.07.2018		
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2018-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.06.2018 на 5 (пять) лет		
4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖАВОРОНКИ И СОВЫ", ИНН: 9710018947		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 06.06.2018 №ДА-4; Дополнительное соглашение №1 от 18.10.2018, Дополнительное соглашение №2 от 12.04.2019 к договору аренды от 06.06.2018 №ДА-4, дата регистрации 22.04.2019, №77-77/011-77/003/253/2019-761/1		
вид:	Доверительное управление, г. Москва, ул.2-я Тверская-Ямская, д.6, строен.2, кад. помещене, назначение: нежилое, общая площадь 1433, 2 кв.м		
дата государственной регистрации:	14.08.2019		
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:1030-77/011/2019-5		
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 "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент". Утверждены Приказом Генерального директора ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" №01-01/07-09 от 01.07.2009. Зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.08.2009 за №1507-94111384 с изменениями и дополнениями в правила доверительного управления от 15.12.2009, от 18.03.2010, от 03.02.2011 №4. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 26.01.2012 №5, от 17.10.2012 №6, от 09.09.2013 №7; Договор о передаче Управляющей компанией своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Пролети Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом		



основание государственной регистрации:

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

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

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

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

Подпись

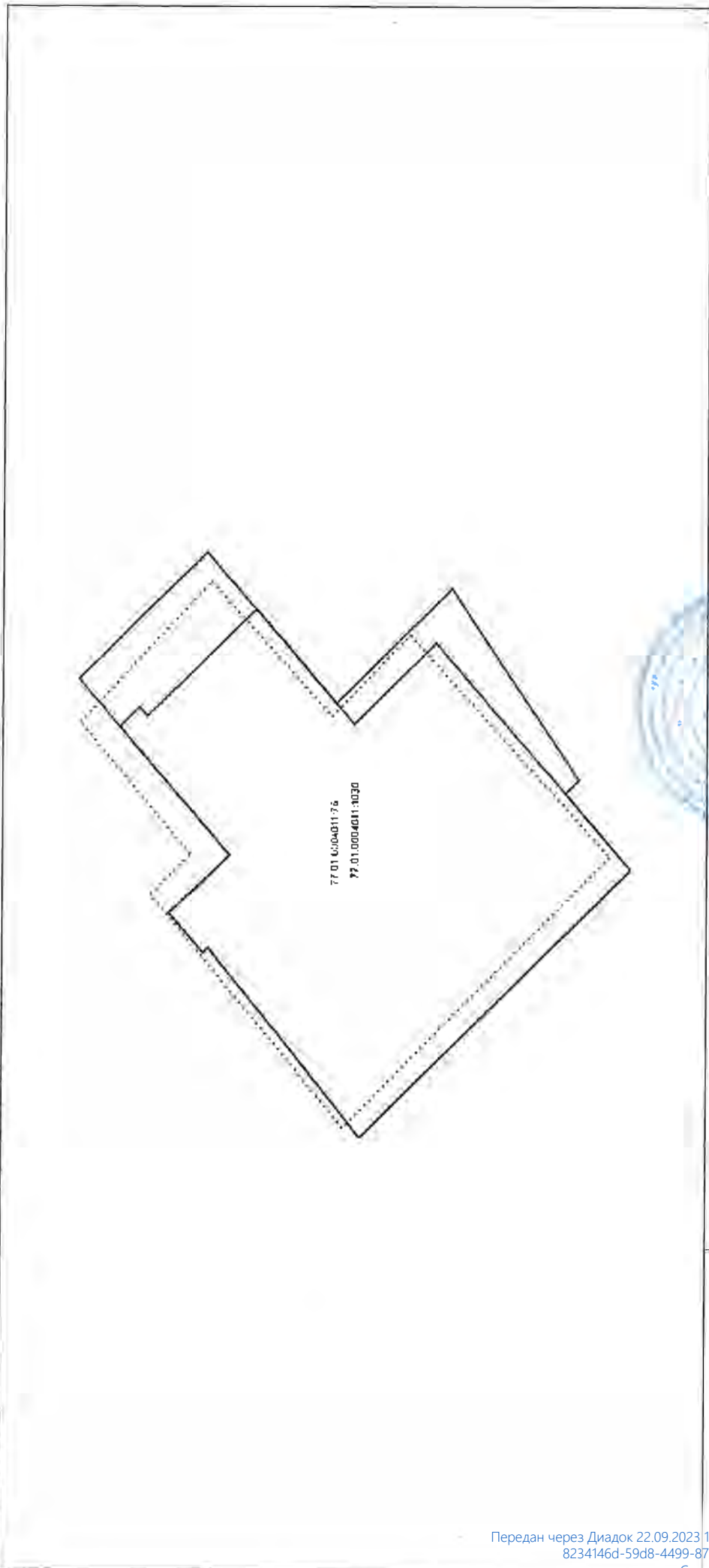
Добузов Евгений Андреевич

(подпись, печать)



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

Здание		
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:
22.08.2019 № 77/100/410/2019-5707		Всего листов выписки
Кадровый номер:	77:01:0004011:1030	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):		



Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки
22.08.2019 № 77/100/410/2019-5707		77:01:0004011:1030	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
данные отсутствуют			
Подпись:		Лобузов Евгений Андреевич	
М.П.:		М.П. (подпись, фамилия)	



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



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

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

<b>Здание</b>	<small>(общество недвижимости)</small>	<small>(общество недвижимости)</small>
Лист № <b>Раздела 1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего листов выписки:
<b>18.11.2019 № 77/00/410/2019-8493</b>		
Кадастровый номер:	<b>77:01:0004011:1036</b>	

Номер кадастрового квартала:	<b>77:01:0004011</b>
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>22.05.2012</b>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: <b>4300920</b>
Адрес:	<b>125047 Москва, р-н Тверской, ул Тверская-Ямская 2-Я, д 8</b>
Площадь, м²:	<b>3172.0</b>
Целевое назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<b>5, в том числе подземных 1</b>
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<b>1999</b>
Год завершения строительства:	<b>1999</b>
Кадастровая стоимость, руб.:	<b>750610407.04</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<b>77:01:0004011:39</b>
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<b>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</b>
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "виртуальные ранее учтенные"
Дополнительные отметки:	данные отсутствуют
Исполнитель выписки:	<b>Кондратьева Людмила Петровна, от имени представителя по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЭПЦФ недвижимости "Аэджут"</b>



<b>ДИРЕКТОР</b>	<small>(полное наименование организации)</small>	<small>(полное наименование должности)</small>
<b>Кондратьева Анна Вячеславовна</b>	<small>(полное наименование организации)</small>	<small>(полное наименование должности)</small>



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

Здание	(вид объекта недвижимости)
Лист № 18.11.2019	Раздел 2
№ 77/100/410/2019-8493	Всего листов раздела 2:
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1036
	Всего листов выписки:

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных владельцев счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая доля в собственности, № 77-77-12/029/2009-445 от 03.12.2009
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 3172,0 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ
вид:	14.08.2019
дата государственной регистрации:	77:01:0004011:1036-77/011/2019-2
номер государственной регистрации:	с 06.08.2009 по 01.08.2024
срок, в который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94111384; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИФИКО Пролетри Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94111384-2;
основание государственной регистрации:	2; Договор о передаче Управляющей компании своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Азимут" от 07.09.2017 №10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИФИКО Пролетри Менеджмент" от 08.11.2011 №4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИФИКО Пролетри Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО "ТРИФИКО Пролетри Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1



-ударственных и муниципальных нужд;

введения об осуществлении государственной регистрации прав без  
необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;

данные отсутствуют

данные отсутствуют

ИИЖЕНЕР

(подпись и наименование должности)

М.П. (подпись)

Кондратьева Анна Вячеславовна

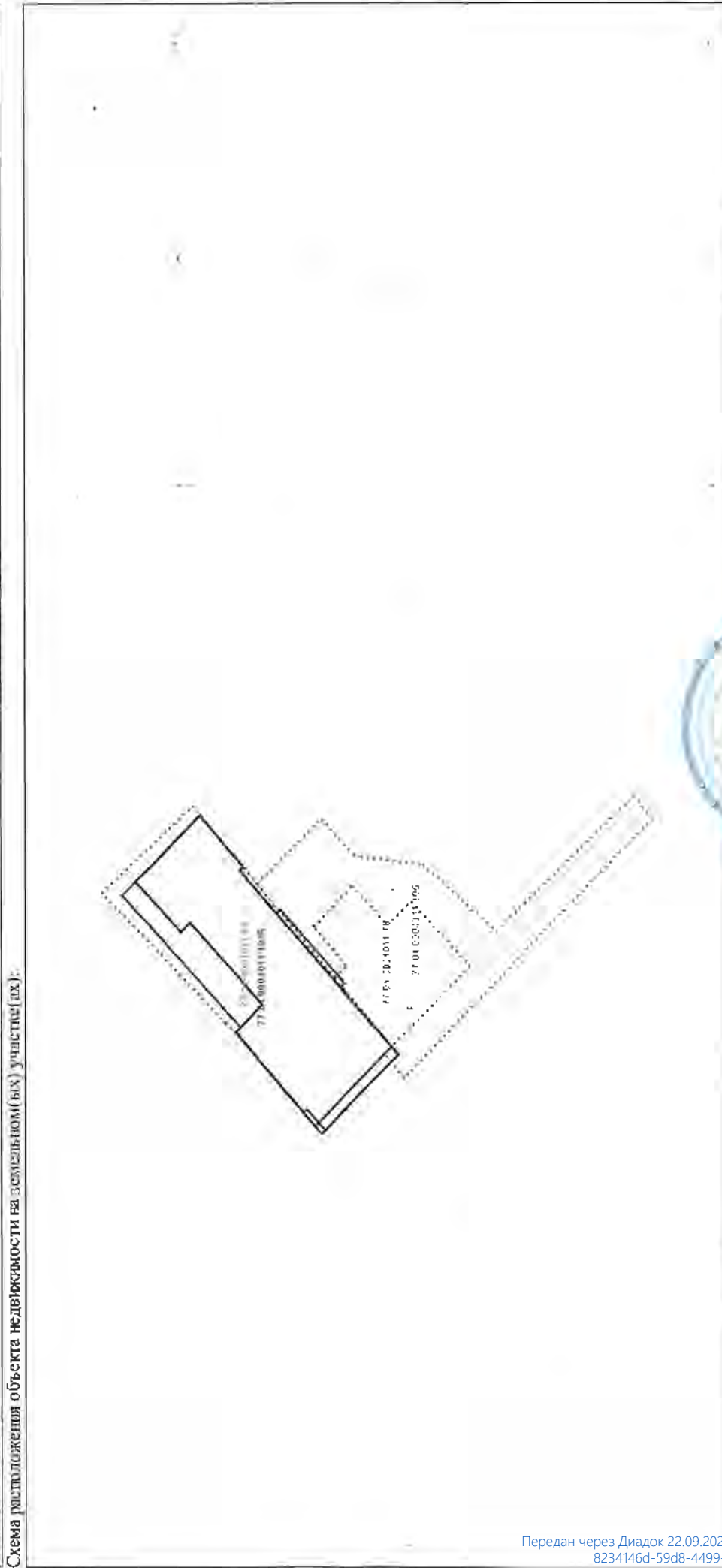
(подпись, должность)





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

Здание	(или объект недвижимости)	
Лист № 18.11.2019	Раздел 4	Всего листов раздела 4:
№ 77/100/410/2019-8493		77:01:0004011:1036
Кадастровый номер:	77:01:0004011:1036	



Лист № 1	даные отсутствуют
М.П. (подпись)	Копрацьева Анна Вячеславовна (инициал, фамилия)



Прошито и пронумеровано 4 листа

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

<b>Издание</b>	Издание реестра недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:
19.11.2019 № 77/00/410/2019-8492		77:01:0004011:6242
Кадастровый номер:	77:01:0004011:6242	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004011	
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ус. юв. ный номер: 24379, Инвентарный номер: 668/5	
Адрес:	г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-я, д. 10	
Площадь, м²:	2403.0	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	490950465.93	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004011:70	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Способы разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Способы записи об объекте недвижимости:	Следующий об объекте недвижимости имеется: "длительное, ранее учтенное"	
Способы отмены:	Сформированы основания под раздела 1 ЕГРП	
Исходитель выписки:	Кондратьева Людмила Петровна, от имени представительства по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"	

М.П. (подпись) \_\_\_\_\_  
 Кондратьева Анна Вячеславовна



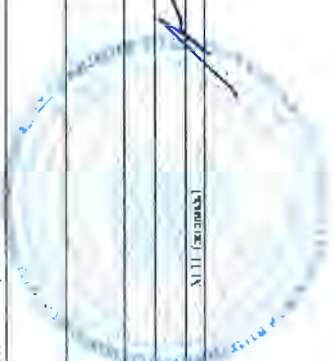
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
Лист № 2	Раздела 2
19.11.2019 № 77/00/410/2019-8492	Всего листов раздела 2:
Кадастровый номер:	77:01:0004011:6242
	Всего листов выписки:

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паяв - Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паясового инвестиционного фонда недвижимости "Азимут" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных Единых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/029/2009-457 от 03.12.2009
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, г. Москва, ул. Тверская-Ямская 2-Я, д.10, часть объекта, подвал. I помещ. комн7-14, 14а, 16, 17, площадь 43.1 кв.м; часть объекта, подвал. I помещ. комн19, 19а, 20-25, 30-36, площадь 123.7 кв.м; часть объекта, 1-й этаж. Помещ.комм.1, 1а, 2, 2а, 2б, 2в, площадь 268.7 кв.м
дата государственной регистрации:	22.10.2015
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/014/2015-361/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 в течение 5 (пяти) лет
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Форум Р", ИНН: 7718801909
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 08.10.2015, дата регистрации 22.10.2015, №77-77/011-77/011/014/2015-361/1; Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 08.10.2015 от 01.02.2017 №1; Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 08 октября 2015 года. от 28.05.2018 №2, дата регистрации 22.04.2019, №77-77/011-77/003/259/2018-2814/1; Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 08 октября 2015 года от 31.08.2019 №4, дата регистрации 18.09.2019, №77-77/011-77/009/281/2019-5214/1
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 2403 кв.м ВСЕЬ ОБЪЕКТ
дата государственной регистрации:	14.08.2019
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:6242-77/011/2019-4
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 "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
	Правила доверительного управления, зарегистрированы ФСФР России 06.08.2009 за № 1507-94/11384; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ГРИНФИКО Пролетри Менеджмент" от 18.03.2010 №1507-94/11384-2; Договор о передаче Управляющей компании своих прав и обязанностей по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 30.08.2018; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 27.06.2017 №009; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом



<p>основание государственной регистрации:</p> <p>недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.03.2012 №5;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом          недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 №6;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости          "Азимут" от 07.09.2017 №10;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом          недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 08.11.2011 №4;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом          недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 09.10.2013 №7;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом          недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 12.12.2014 №8;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом          недвижимости "Азимут" под управлением ООО "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 03.02.2011 №1507-94111384-          3;          Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ООО          "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент" от 15.12.2008 №1507-94111384-1</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>
---	---



ИДЖИЕР (далее - Исполнитель)

М.П. (подпись)

Колдиратьева Анна Вячеславовна (подпись, фондом)



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

Лист № <b>4</b> Раздела <b>4</b> Всего листов раздела <b>4</b> : <b>4</b> Всего листов выписки: <b>4</b>	
19.11.2019 № 77/100/410/2019-8492	
Каластровский номер: <b>77:01:0004011-6242</b>	



Лист № **4** Раздела **4** Всего листов раздела **4**: **4** Всего листов выписки: **4**

Каластровский номер: <b>77:01:0004011-6242</b>	Имя, фамилия, имя отчество (полностью): <b>Кондратьева Анна Вячеславовна</b>
--	--




Прошито и пронумеровано 4 листа (

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве



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

Цсправленному  
 Королев А.Б.  
 Верить  


Королев А.Б.

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

№ 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. № 85 ч. I, п. 1 (МКЗ рег. № РД4-4067/8 от 09.09.98 г.) заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 800 (восемьсот) кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, во вл. 8/9, стр. 1 по ул. 2-я Тверская-Ямская, предоставляемый в аренду для строительства административного здания и его последующей эксплуатации.

Указанное право аренды принадлежит Арендатору на основании выкупа права аренды Участка по рыночной стоимости 1 кв. м проектируемых площадей объекта недвижимости составляющих 3300 (три тысячи триста) кв. м; в том числе площадь надземной части здания - 2500 кв. м, в сумме 863,0 тыс. долл. США в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ РФ на дату перечисления.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.





## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

## 3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

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

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

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

## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Проектные разработки согласовать с УГКОИП г. Москвы.

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



## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

-- сдать арендуемый Участок в субаренду;

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

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

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

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им 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 Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

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

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному 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 (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "ОСОВБЕ 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 телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендных платежей

№ 2 - План границ земельного участка



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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа _____
Произведена государственная регистрация _____
Дата регистрации _____
Номер регистрации _____
Регистратор _____ (Ф. И. О.)

*ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ*  
30.10.1998 № М-01-012865  
30.10.1998 № М-01-012865  
ВОЯННА Т В

### 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 управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
<b>Юридический адрес:</b> 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 <b>Почтовый адрес:</b> 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	<b>Юридический адрес:</b> 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3 <b>Почтовый адрес:</b> 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 № 40401810400130000146  в ОАО, Банк ВТБ "Москва"  корреспондентский счет № 301018104000000000184
БИК 044583001	БИК 044525184
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

  
\_\_\_\_\_ А.В.Матюшевский  
" " 20\_\_ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор



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

Исполнитель:  
Латыпова Е.К.



**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 руб.</u>
1.10	Ставка арендной платы	1.5 % от кадастровой стоимости

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

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

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



### 3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

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

#### Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001  
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705  
БИК 044583001  
Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105010020001120  
ОКАТО 45286585000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года ФЛС  
№ М-\_\_\_ - \_\_\_ - 00. НДС не облагается.

#### Примечание:

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

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

  
М.П.

А.В. Матюшевский

20 \_\_\_ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А. Приходько



20 \_\_\_ г.

Исполнитель: Латыпова





*[Handwritten signature]*



**ТУ ЦА О**  
Пронумеровано, сброшено и скреплено печатью 03 листов  
20 июля 2020 г.  
Исполнитель Матюнова

*П.В.*



№ 1/558 от  
26.12.12 г.

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



77  
ген. соглашение  
30.10.2012  
77-77-14/050/2012-224

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

г. Москва

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

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

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

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

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

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора



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

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

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

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

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

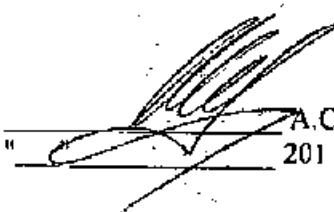
7. Подписи Сторон



От Арендодателя:

От Нового Арендатора:

Начальник УРЗ ЦАО

Генеральный директор

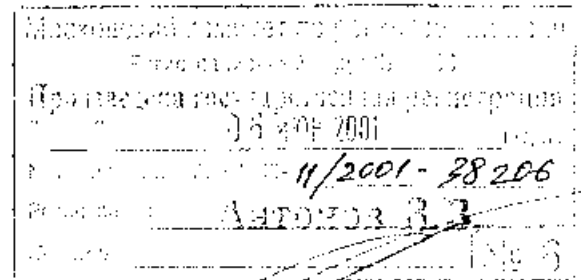
  
А.С.Игнатов  
201 г.

  
" 

Исполнитель:  
Латыпова Е.К.



**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**



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

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

г. Москва

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

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

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



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

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

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

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

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

1.4. На участке расположено четырехэтажное капитальное здание.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 12 августа 2022 года.

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

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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



сения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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



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

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

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

**Арендатор имеет право:**

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

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

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

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

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

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий



5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

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

**Арендатор обязан:**

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

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

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

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней .

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

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





5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

**Арендодатель имеет право:**

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

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

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

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании 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 среде



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

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

## 7. САНКЦИИ

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

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

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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



ев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

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

Уведомление предъявляется в письменной форме.

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

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

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка



## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

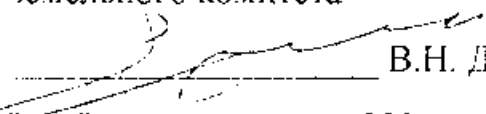
АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391, г. Москва, Рязанский проспект, дом 27, стр. 1, помещение 7
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: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

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского  
земельного комитета


  
В.Н. Дамуршев

\_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_ г.

М.П.

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 1.56  
(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.
- 1.6. 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 105948.00 руб.
- Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.56 до 01.07.2001г. 165278.88 руб.
- Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.72 с 01.07.2001г. 182230.56 руб.

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

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)  
Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России  
БИК 044583001

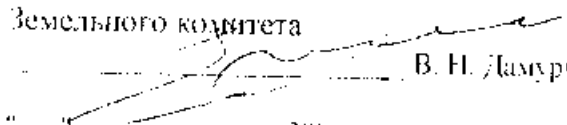
**Примечание:**

- 1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ, ст. 5 Закона г. Москвы №40 от 24.12.1999г. и ст. 8 Закона г. Москвы № 41 от 27.12.2000г.
- 2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, 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 классификация 2010202), арендная плата по договору аренды № М-\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года, НДС не облагается.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:

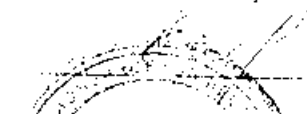
Председатель Московского  
Земельного комитета


  
В. Н. Дамурчиев  
\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Ивановича,  
Рогатина Г.В.

От Арендатора:

Генеральный Директор

  
А. И. Емельянов  
\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.



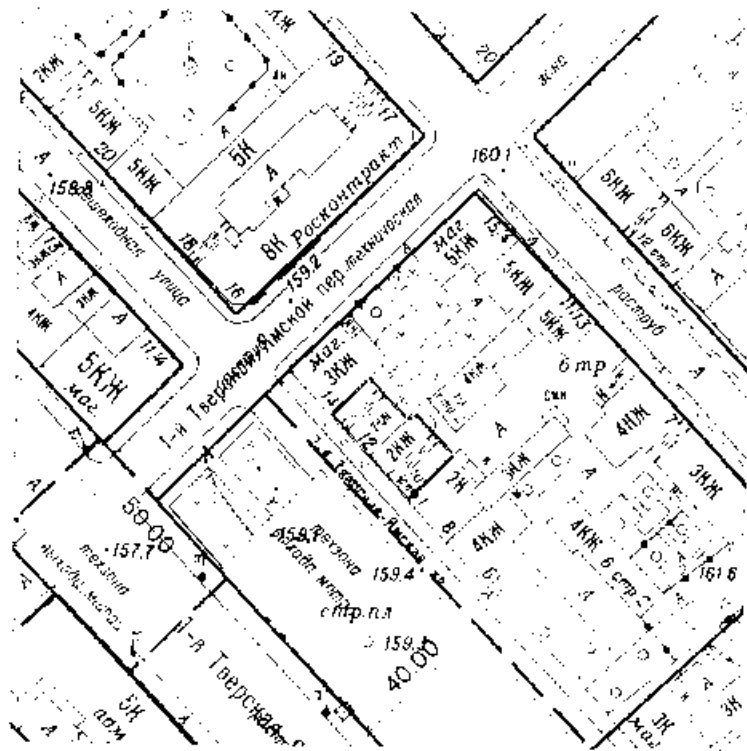


Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-018244

### ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



Масштаб

Заместитель председателя ГОРЗЦАО

М.П.

Л.М. Осипкова



*Handwritten signature and stamp*



Учетный номер  
Доп. о.д.н.т.с. соглашения  
№ М-01-018241,  
от « 15 » 2001 / г.

Московский комитет по регистрации прав Регистрационный округ № С1/05	
Произведена государственная регистрация	
« 15 »	2001
№ регистрации 77-01/	10/005/0001-0112
Регистратор	№ 20
Инициалы	№ 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 Осипанковой Людмилы Митрофановны, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 17.01.2001 г. № 33-И-1424/1, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество «Славгород» в лице Генерального директора Емельянова Алексея Игоревича

действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с Решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 24.07.2001 № 27, утвержденным распоряжением префекта ЦАО 14.08.2001 г. № 1238-р МКЗ и выполнением специальных геодезических работ по выносу границ земельного участка на местности в соответствии с пунктом 4.3 раздела «Особые условия договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241».

1.1. Изложить пункт 1.1 договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241 в следующей редакции:

«Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью около 483 ( четыреста восемьдесят три ) кв. м., имеющий адресные ориентиры г. Москва, 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.»

1.2. Изложить пункт 1.3 договора аренды от 26.04.2001г. № М-01-018241 в следующей редакции:

«1.3 Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2 к Дополнительному соглашению) поворотными точками и ситуационный план (Приложение № 2а). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.»





2. Приложение к договору аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения №1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.

3. Признать утратившим силу Приложение 1 к договору аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.

4. Признать утратившим силу пункт 4. 3 раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 26.04.2001г. № М-01-018241.

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

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

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.



8 Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "Славгород"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109391 г. Москва, Рязанский пр-т, д. 27, стр. 1, пом. 7.
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125047 г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 10.
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОИХ 97600	ИНН 7721190488, ОКПО 18979964
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" корреспондентский счет №	Расчетный счет № 40702810200000220204 в КБ "Промсвязьбанк" корреспондентский счет № 30101810600000000149
БИК 044552730,	БИК 044583449
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон
Телефакс	Телефакс

9. Подписи Сторон

От Арендодателя:

От Арендатора:

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

Генеральный директор  
ЗАО "Славгород"

Л.М. Останкова  
"17" 2007 г.

А.И. Емельянов  
"17" 2007 г.

и.

м.п.

Исполнитель:  
Мисагитова Е.Н.  
2007 г.



Приложение 1  
к дополнительному соглашению  
№ М-01-018241 / \_\_\_\_\_  
от « 16 » 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

### 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 ежегод-  
ной арендной платы 4.360  
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию 1.72  
(Введен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы  
на 2001 год» № 41 от 27.12.2000г.

### 2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 01.01.1999г. 113717.52 руб.

Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.72  
с 24.07.2001г.

195594.13 руб.

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

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой  
инспекции № 40 по г. Москве)

Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России  
БИК 044583001

#### Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г  
№ 285-РМ, п. 5. ППМ от 20.07.99г. № 670 и ст. 5 Закона г. Москвы № 40 от 24.12.1999г.
2. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202)  
арендная плата по договору аренды № М-01-018241 от 26.04.2001 за \_\_\_\_\_ квартал  
\_\_\_\_\_ года, НДС не облагается.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

#### От Арендодателя:

Заместитель начальника Объединения регулирования  
землепользования Москомзема  
в Центральном административном округе  
(по доверенности от 17.01.2001г. № 33-И-1424/1)

\_\_\_\_\_ Л.М. Останкова  
\_\_\_\_\_ 2001 г.

М.П.

Иван Маслаченко Е.Н.  
2001 г.

#### От Арендатора:

Генеральный директор  
ЗАО "Славгород"

\_\_\_\_\_ А.И. Емельянов  
\_\_\_\_\_ 2001 г.

М.П.



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Положение 2 / додвору

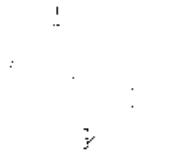
№ 041-01/018/24/

Адрес: 125110, г. Москва

ИДН

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПЛАН № 01/018/24/

по адресу: ул. Пискаревская, д. 10



Масштаб: 1:1000

ИФРы для ИФР-плана

№ ИФР	ИФР	ИФР	ИФР
1-1	10 00 00 00	10 00 00 00	10 00 00 00
2-1	10 00 00 00	10 00 00 00	10 00 00 00
3-1	10 00 00 00	10 00 00 00	10 00 00 00
4-1	10 00 00 00	10 00 00 00	10 00 00 00

Итого: 10 00 00 00

Итого: 10 00 00 00



01/3400/0106

Главный специалист \_\_\_\_\_ /Требуников А.В./

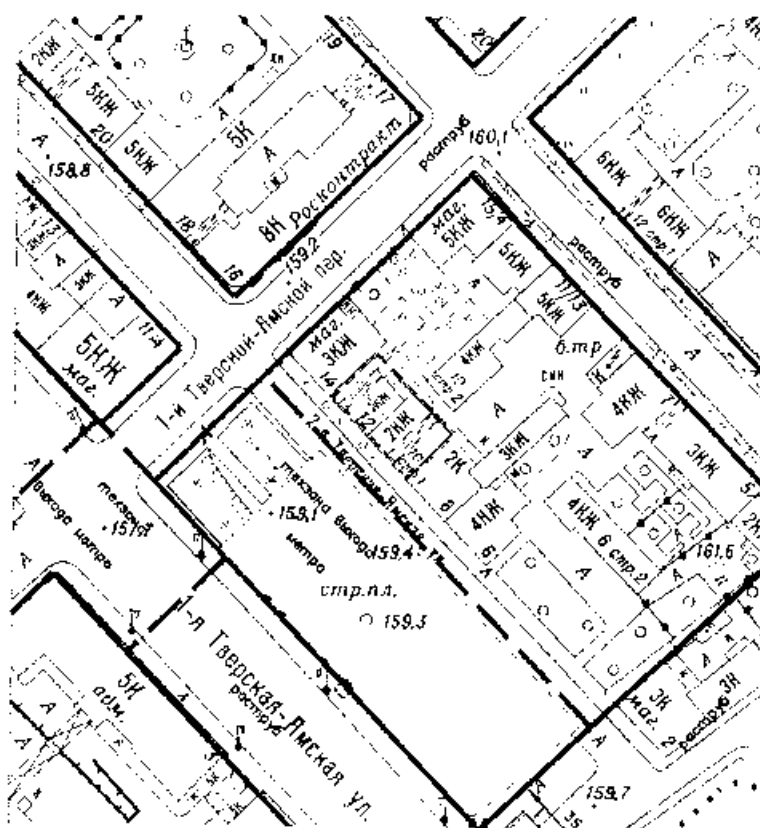


Приложение № 2а к Договору аренды

№ 11-02/018247

### ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



Масштаб

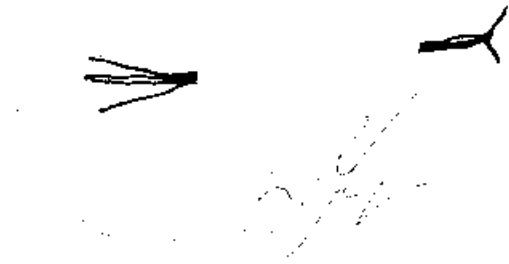
Заместитель начальника ГОРЦАО

Е. Г. Кравчицкий

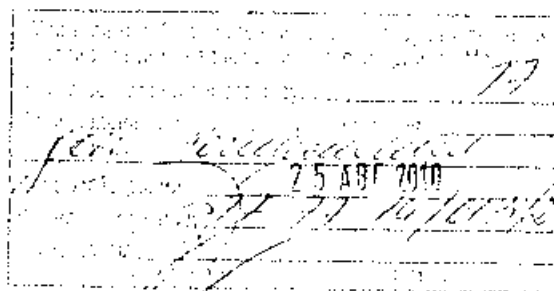
М.П.



2023.09.20  
№ 09/2023  
[Illegible handwritten text]



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



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

г. Москва

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

1. В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса РФ и ст. 35 Земельного кодекса РФ, Свидетельством о государственной регистрации права от 03.12.2009 (запись регистрации № 77-77-12/029/2009-457), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, права и обязанности по договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» (**Новый Арендатор**) с 03.12.2009.

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

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

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

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





6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	Новый Арендатор
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3 Почтовый адрес: 105064, г.Москва, Казенный пер., д.3
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7727528950/770901001 ОКПО 75351310
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40701810700160000110 в ОАО Банк ВТБ, Москва корреспондентский счет № 30121310700000000137
БИК 044583001	БИК 044525137
Валютный счет №	Валютный счет № -
в	в -
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет № --
БИК	БИК -
Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс -

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:  
Заместитель начальника ТУ ЦАО

А.В.Магпошевский

20 г.

От Нового Арендатора:  
Генеральный директор

А.Приходько



Исполнитель  
Игнатьева Е.К.



Приложение 1  
к Договору аренды  
№ М-01-018241  
от 26.04.2001

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-018241-002**

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

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут» под управлением

ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»  
Адрес участка: 2-я Тверская-Ямская улица, вл. 10

Кадастровый номер участка 77:01:0004011:70

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

1.1	Площадь земельного участка	483 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540 000 руб
1.3	Территория пьно-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 на сумму задолженности за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.



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

**Получатель платежа:**

ИНН 7705031674 КПП 770501001

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

Расчетный счет № 40101810800000010041

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

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45286585000

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

№ М- - - - - 00 . НДС не облагается.

**Примечание:**

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

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:

Заместитель начальника ГУ ЦАО

А.В.Матюшевский

М.П.

" " 20\_\_ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

А.А.Приходько

М.П.

" " 20\_\_ г.



*Handwritten signature and notes in Russian, including the word 'зачислена' (credited).*

Исполнитель,  
Иванова





ПРОНУМЕРОВАНО  
ПРОНУМЕРОВАНО  
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
4 ЛИСТ(ОВ)



Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 04 листов  
09 июня 2010 г.  
Исполнитель: *Лашотова*



вх от 31.10.2019

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

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

12. Приложение к договору аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 26.04.2001 № М-01-018241.

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

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

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

16. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

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

17. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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

М.п.

С.Б. Смирнова

Исполнитель: Матылова Е.К.

От Арендатора:

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

М.п.

Н.Н. Антипов

подписано  
24.10.2019г.



## АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-018241-

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут»  
Адрес участка: г. Москва, ул. 2-я Тверская-Ямская, вл. 10  
Кадастровый номер: 77:01:0004011:70

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

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

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

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

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

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

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770301001

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

Расчетный счет № 40101810045250010041 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 382 000

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

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

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

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

### 4. ПРИМЕЧАНИЕ:

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

### 5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

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

м.п.

С.Б. Смирнова

Исполнитель: Латынова Е.К.

От Арендатора:

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

м.п.

И.Н. Антипов

пожисано  
24.10.2019г.





вх от 31.10.2019

Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-01-012865  
от «28» 10 2019 г.

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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



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

«3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



12. Приложение к договору аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.10.1998 № М-01-012865.

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

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

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

16. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

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

17. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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

  
М.п.  С.Б. Смирнова

От Арендатора:

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

  
М.п.  Н. Антипов  
подписано  
24.10.2019г.

Исполнитель: Латыпова Е.К.



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

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

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

Кадастровый номер: 77:01:0004011:39

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

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

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

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

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

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

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770301001

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

Расчетный счет № 40101810045250010041 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 382 000

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

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

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

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

**4. ПРИМЕЧАНИЕ:**

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

**5. ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От Арендодателя:**

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



С.Б. Смирнова

м.п.

Исполнитель: Латыпова Е.К.

**От Арендатора:**

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



И.И. Антипов

подписано  
24.10.2019г.

м.п.



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

№ М - 01 - 057893

(Номер договора)

19 09 2021

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004011:10314

(Кадастровый №)

01/01/13763

(Условный №)

г. Москва

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

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

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



разрешенным использованием Участка.

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

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

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

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

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 16 июня 2070 г.

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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





## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

4.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

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

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 5.1. Арендатор имеет право:

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



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

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

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

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

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

## **5.2. Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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



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

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

5.2.7. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 6.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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



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

#### 6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

### 7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

### 8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор



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

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

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

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

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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



## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложения к Договору:

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

2 - Расчет арендной платы.



## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Азимут»
ИНН/КПП 770503 (674/770301001), ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7728142469/770301001 ОКПО 45022341
Юридический адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40701810301850000324
в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва	в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300	Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 004525988	БИК 044525593
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон (495) 797-31-52 Факс (495) 797-31-51

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

### От Арендодателя:

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

### От Арендатора:

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

«15» 09 2021 г.  
М.П.  О.И. Мухомикова

«15» 09 2021 г.  
М.П.  И.В. Кривошеева



Инициатором государственной кадастровой оценки являются органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации по истощению кадастровой стоимости объектов недвижимости в границах территории, на которой осуществляется строительство объектов недвижимости.  
Инициатором государственной кадастровой оценки являются органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации по истощению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

14. Основание запроса от 21.06.2024г. (закончено) от 23.06.2021г. (субъект) от 04.05.2021г. (лицензия) от 04.05.2021г. (лицензия) от 04.05.2021г. (лицензия)

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов разделов 1-3	Всего разделов 4	Всего листов в листе 7
23 июня 2021г. № КУВН-100/2021-78361Е2			
Кадастровый номер	37-01-0040101-103-14		
Идентификационный номер	37-01-0040101		
Длина сторон кадастрового участка	29 05 2021		

Решение государственного кадастрового учета	Идентификационный номер
Адрес	125147, Москва, ул. 2-я Твердуб-Яковлевская, индустриальная территория Муниципальный округ Твердуб, земельный участок 8/2
Площадь	298 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	371010078
Хозяйственный номер, распределенный в пределах земельного участка, субъекта недвижимости	77-01-0004011-1030-7701-0004011-5193
Хозяйственный номер, объект, объект, объект, объект	77-01-0004011-76
Кадастровый номер, объект, объект, объект	данные отсутствуют
Кадастровый номер, объект, объект, объект	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатация нести здания, подпольно-спальные и др.
Сведения о кадастровом номере	объектов, земельных участков, объектов, объектов, объектов с кадастровыми номерами
Сведения о лицах, владеющих объектом и объектами, объектами, объектами, объектами, объектами, объектами, объектами	77-01-0004011-76 и земель, находящаяся в государственной собственности. данные отсутствуют

Идентификационный номер	подпись	подпись









Лист 4

Муниципальный заказ:			
на выполнение работ			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Показателей выполнения: 7
22 июня 2023 г. № КУВ(1)-007/2023-763661/05			
Кадастровый номер: 77:01/0004011/10314			
Получитель выписки: Департамент Генеральной инспекции, расположенный по адресу: Санкт-Петербург – Департаменту государственной инспекции города Москвы на территории округа			

подпись исполнителя/полномочного представителя		подпись		инициалы, фамилия	
		(И.П.)			



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-76366183			
Кадастровый номер: 77:01:0004011:10314			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	



Випововідання звіту про результати проведення перевірки надійності об'єкту обліку наслідків  
 проведення операцій з об'єктами земельного наділу

Технічний звіт			
власник об'єкта розробляється			
Лист №1, розділ 3.1	№ з/п	Всього розділів - 4	Всього листів випововідання - 7
22 лютого 2021г. № КУВН/02/2021-7/036/1/03			
Код реєстраційного номеру: 77-01/000401/1/03/14			

№ п/п	Номер документа		Діагональний з'ясування	Періодичність оновлення, А	Змістні зазначення на місяць/квартал	Код реєстраційного номеру земельного наділу	Специфікація об'єкту обліку
	контракт	№					
1	1.1	1.1.2	135*31,0	2,33	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються
2	1.1.2	1.1.2	134*22,9	6,06	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються
3	1.1.3	1.1.4	135*0,0	1,09	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються
4	1.1.4	1.1.5	228*33,2	7,58	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються
5	1.1.5	1.1.6	135*8,6	4,0	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються
6	1.1.6	1.1.7	135*36,2	6,86	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються
7	1.1.7	1.1.8	228*28,0	13,21	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються
8	1.1.8	1.1.9	317*1,6	16,26	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються
9	1.1.9	1.1.10	47*20,4	6,49	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються
10	1.1.10	1.1.11	48*10,0	12,59	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються
11	1.1.11	1.1.12	48*16,8	7,17	дані не оновлюються	77-01/000401/1/06	дані не оновлюються

позначення: довільності	позначення: довільності	позначення: довільності
-------------------------	-------------------------	-------------------------



Компьютерная программа государственного кадастра недвижимости в области кадастровой оценки  
 Единые (независимые) земельные участки

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3 2	или объект недвижимости
22 июля 2021г. № КУРМ-01/2021-05346183	Поступление раздела 3 2
Кадастровый номер	77:01:0090401.0014
Площадь участка	Площадь участка: 4
Всего объектов	Всего объектов: 7

Номер точки	Координаты в		Средняя квадратичная погрешность определения координат вершины точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	11606,11	6130,7	5
2	11604,43	6133,15	0,1
3	11598,74	6138,06	0,1
4	11597,97	6138,83	0,1
5	11592,96	6133,14	0,1
6	11590,09	6135,93	0,1
7	11588,47	6136,53	0,1
8	11580,71	6136,64	0,1
9	11592,64	6115,30	0,1
10	11590,07	6115,95	0,1
11	11601,34	6125,35	0,1
12	11616,11	6130,7	0,1

Сведения о территории, по которой проведены земельные участки:  
 Система координат ПУС (Курско)

Объяснение записей в таблице:  
 1 - Завершение отсутствует  
 2 - Завершение отсутствует  
 3 - Завершение отсутствует  
 4 - Завершение отсутствует  
 5 - Завершение отсутствует  
 6 - Завершение отсутствует  
 7 - Завершение отсутствует  
 8 - Завершение отсутствует  
 9 - Завершение отсутствует  
 10 - Завершение отсутствует  
 11 - Завершение отсутствует  
 12 - Завершение отсутствует

Имя файла	Имя файла	Имя файла
Имя файла	Имя файла	Имя файла



**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01- 052893**

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

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

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

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

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

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

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

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

<b>Получатель платежа:</b> ИНН 7705031674 КПП 770301001 УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000) Счет банка получателя: № 40102810545370000003 Счет получателя: № 03100643000000017300 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08 КБК 07111105011028001120; ОКГМО 45 382 000 Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС № М-01- <u>052893</u> *НДС не облагается.
---

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



#### 4. Примечание:

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

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

##### От Арендодателя:


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

##### От Арендатора:

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

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



  
\_\_\_\_\_ И.В. Кривошеина  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.  
М.П. \_\_\_\_\_







*Иванов*

ПРАВительство МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА  
И ГОДА МОСКВЫ  
Управление по управлению имуществом  
и земельно-имущественным отношениям

Пронумеровано, сброшюровано и скреплено  
печатью 19 июля 20   г.  
исполнитель *Иванов*



**Здание (В), 5 883 м²**

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 12С2

Площадь  
**5 883 м²**Этажность  
**4**Класс  
**В****Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для  
вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)**1 134 172 601 ₽**[Сколько стоит аренда этого здания](#)

Предложите свою цену

Например: 1 100 147 400

Цена за метр **192 810 ₽**

Налог НДС включен: 129 028 723 ₽

**+7 966 061-50-53****+7 915 059-03-16**

Специалист работает с 10:00 пс  
22:00.

Номер только для звонков,  
сообщения не дойдут.

Если захотите оставить жалобу,  
[напишите нам](#)

[Написать](#)**ЦАО**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЦАО НЕДВИЖИМОСТЬ**

[Документы и справки](#)

Инд. Доход  
8 года

Срок службы в годах  
89

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

лот 322219

Предлагается 4-х этажный особняк на Большой Грузинской улице в Пресненском районе 1898 года постройки. После полной реконструкции в 2015г в здании разместился бизнес-центр Николаевский. Бизнес-центр состоящий из трех строений, имеет общую площадь 5883,5 кв. м:

- 2 строение 5332,9 м#178; 4 этаж + мансарда и подвал;
- 3 строение 227,6 м#178; 1 этаж + подвал;
- 4 строение 323 м#178; гараж.

Внутри смешанная планировка и качественный ремонт в офисном стиле. В помещениях с высотой потолков 3,4 метра имеются зал для проведения мероприятий, переговорные комнаты, кафе, коворкинг пространство. Здание оснащено всеми современными инженерными и коммуникационными системами жизнеобеспечения: центральное водоснабжение и теплоснабжение, электроснабжение: выделенная мощность 619 кВт, автоматическая пожарная сигнализация, звуковое оповещение о пожаре, дымоудаление, централизованная приточно-вытяжная вентиляция и система кондиционирования, полный спектр телекоммуникационных услуг, видеонаблюдение, круглосуточный доступ, круглосуточная охрана. Два лифта пассажирских, 1 грузовой в подвал. Внутри основного здания, на первом этаже расположена просторная входная группа с ресепшеном и зоной ожидания. Здание имеет четыре отдельных входа с улицы. Земельный участок площадью 1776 м#178; в аренде до 2030 года. На огороженном дворе предусмотрена наземная парковка на 33 м/м и 2 м/м в гараже. Удобное местоположение здания обеспечивается близость Садового и Третьего транспортного кольца, Ленинградского проспекта, а также удобный выезд на улицу Красная Пресня. Дорога до ближайших станций метро Краснопресненская и Баррикадная занимает 6 минут пешком. В настоящее время особняк признан объектом культурного наследия.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 966 061-50-53**

**+7 915 059-03-16**



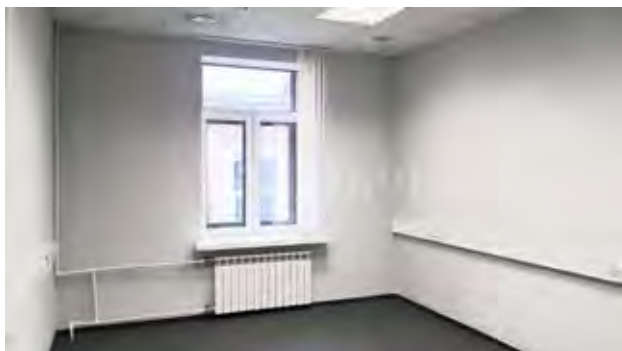
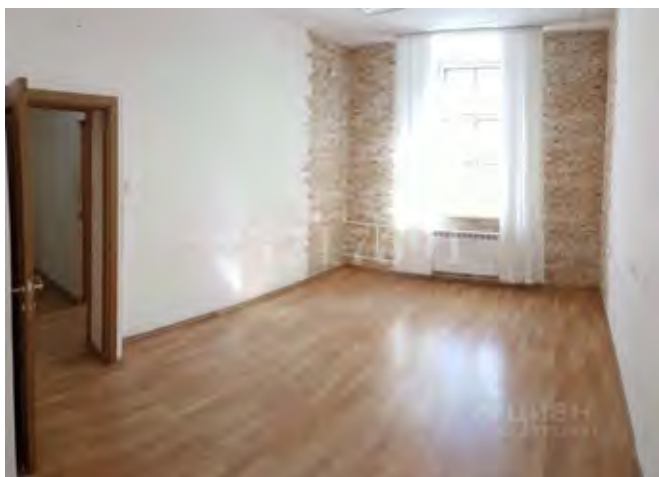


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЦАО НЕДВИЖИМОСТЬ** 

 Документы проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)





Передан через Диадок 22.09.2023 12:46 GMT+03:00  
8234146d-59d8-4499-87b4-df40f86df7a9  
Страница 318 из 378



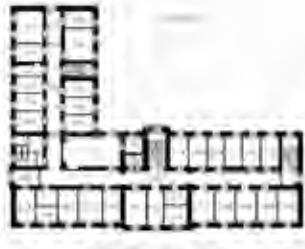
Этаж 1/1



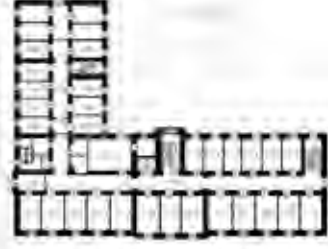
Этаж 2/2



Этаж 3/3



Этаж 4/4



**ПЛАН ПОДВАЛА**



**Здание (В), 2 232 м²**









Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 1С1

 Баррикадная  5 мин.  Краснопресненская  5 мин.

 Улица 1905 года  15 мин.
Площадь  
**2 232 м²**Этажность  
**6**Класс  
**В****Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для  
вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

-  Охват населения
-  Пешеходный трафик
-  Автомобильный трафик
-  Средний бюджет семьи по району
-  Арендные ставки рядом
-  Точки притяжения
-  Конкуренты в радиусе 1 км
-  Рекомендации по выбору места для бизнеса

**550 000 000 ₽**[Сколько стоит этот объект?](#)

Предложите свою цену

Например: 500 000 000 

Цена за метр

246 416 ₽

Налог

НДС не включен

**+7 964 720-70-98**
 Номер только для звонков,  
сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу,  
[напишите нам](#)
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Moscow Estate** Документы проверены

ФИЛТОР

**Moscow Estate Коммерческая**

★ 5.0 - 10

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Получить](#)



[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Вадим.

ФОТО соответствуют.

Представительское здание с парковкой на 20 мест.

Целиком здание: 2 232 м2(6 этажей, подвал).

Офисный ремонт с элементами лофта. Рассадка на 230-260 сотрудников.

Приточно-вытяжная вентиляция. Кондиционирование.

Лифт. 2 лестничных пролёта. Мощность 140 кВт.

Шлакбаум. Огороженная территория с парковкой до 20 мест.

Земля 1 226 м2 в аренде до 2055 года.

Проведена реконструкция в 2014 года.

Новый ремонт от 2021 года.

Летом 2023 года сдано в аренду под офис.

Стоимость продажи 550 млн. руб.

Схема сделки - продажа компании.

Налоговая 3.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 964 720-70-98**

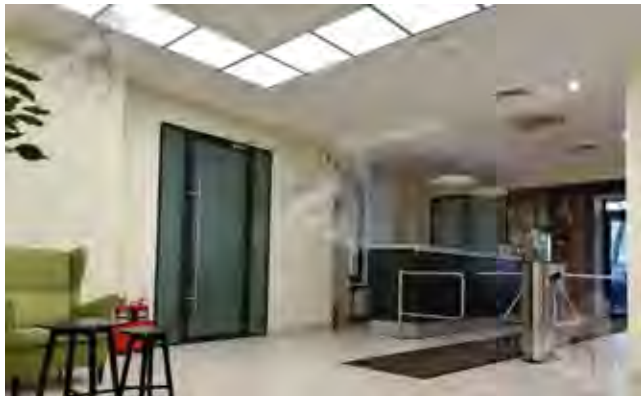




Приточная вентиляция

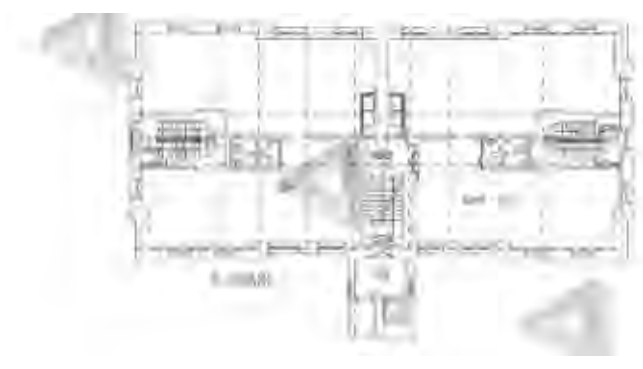
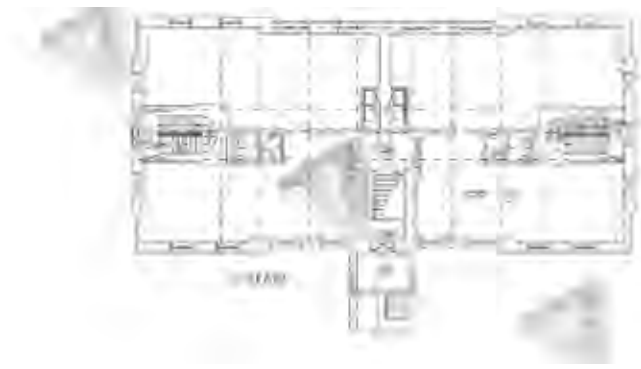
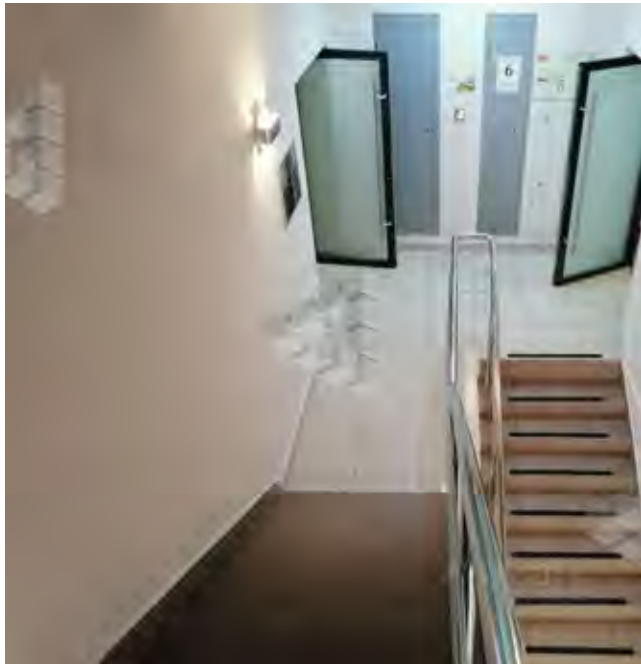
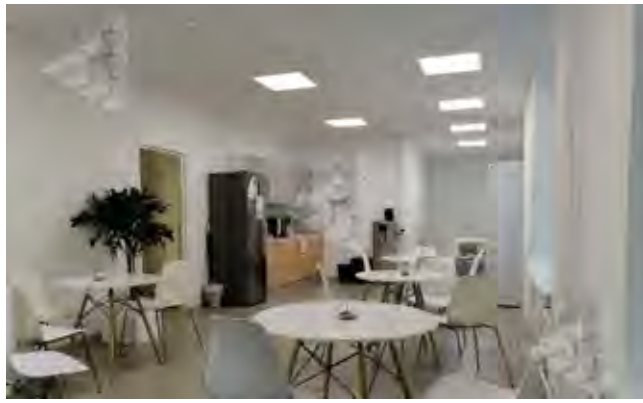
Местное кондиционирование















## Здание (B+), 2 042 м²

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

Маяковская 10 мин.



Площадь  
**2 042 м²**



Этажность  
**6**



Класс  
**B+**

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

**320 000 000 Р**

Считать на калькуляторе

Предложите свою цену

Например, 310 400 000

Цена за метр **156 710 Р**

Налог **УСН**

**+7 963 752-53-28**

**+7 967 020-88-58**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Импортировать фотографии в 4K



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Телус**

Документы проверены

Нацен  
9 лет

Объем работ  
55

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Копировать



[Купить отчёт за 350 ₹ 500 ₹](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Шестиэтажный бизнес-центр площадью 2042 м2 в непосредственной близости от станции метро Маяковская, не более 10 минут пешком. Земельный участок 681 кв.м. в собственности.

ВРИ под эксплуатацию административного здания.

Железобетонные перекрытия, лифты Otis, евроремонт, потолки 3,5 метра. Парковка на 10 автомобилей, возможно устройство дополнительной парковки ещё на 15-15 автомобилей.

Центральные коммуникации, система кондиционирования и видеонаблюдения. Электрическая мощность 50 кВт (возможно увеличение до 300 кВт).

В помещении выполнен качественный ремонт, установлены современные системы безопасности.

Удобная транспортная доступность и выезд на Ленинградский проспект, Тверскую улицу и Садовое кольцо. Объект 3504-5162.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 963 752-53-28**

**+7 967 020-88-58**





Местное кондиционирование

Центральное отопление



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

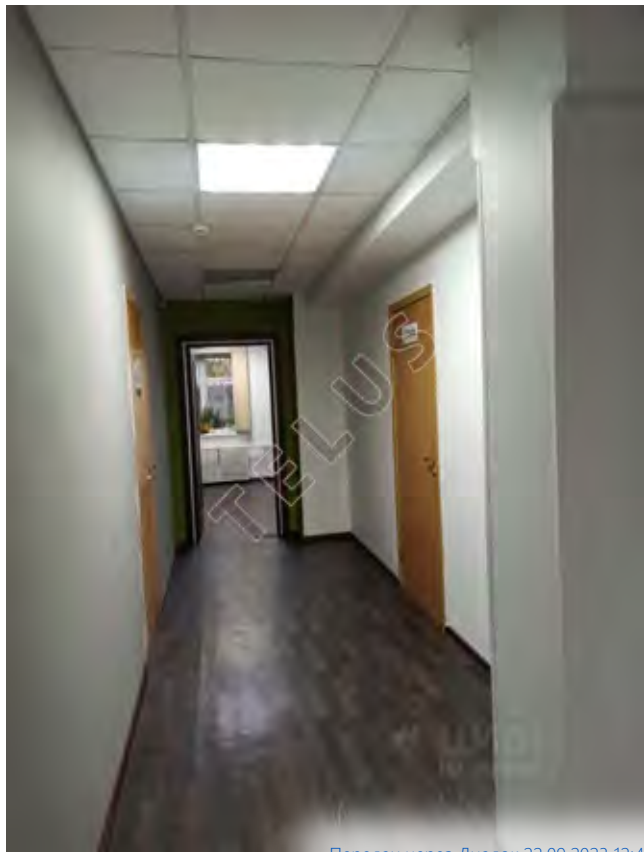
**Телус** 

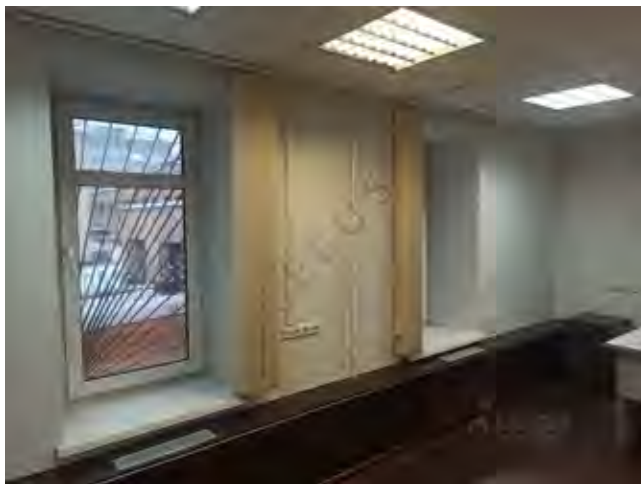
 Документы проверены

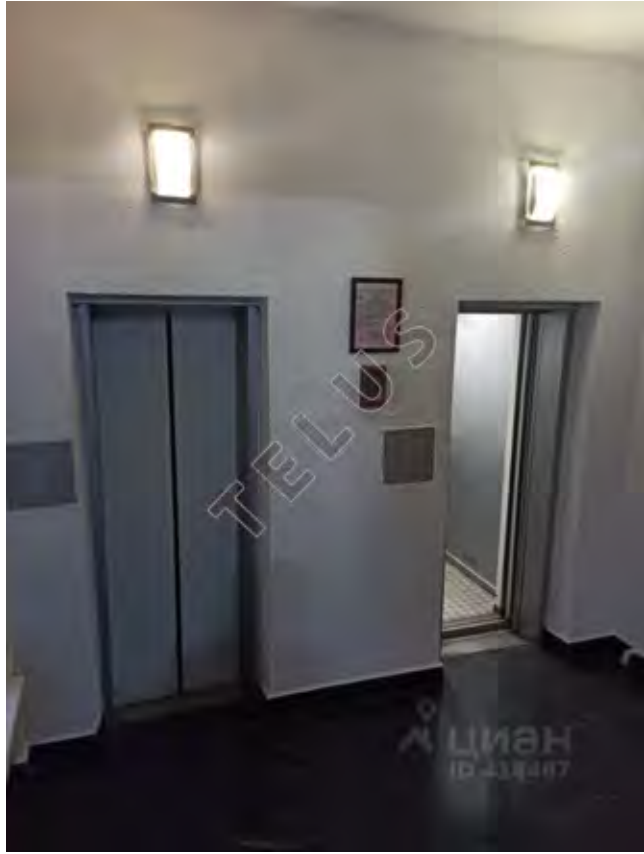
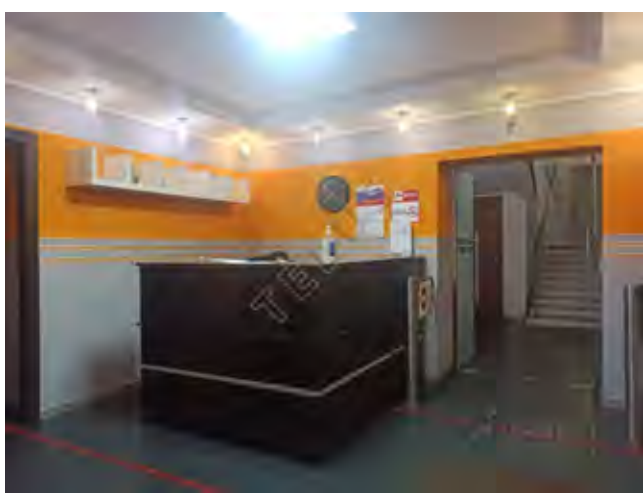
[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)













# Здание, 2 827,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 16С2

▲ Баррикадная 🚶 10 мин. ▲ Краснопресненская 🚶 13 мин.

▲ Маяковская 🚶 15 мин.



Площадь  
2 827,4 м²



Этажность  
4



Год постройки  
2014

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 📊 Средний бюджет семьи по району
- 📺 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренция в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

# 540 000 000 Р

Смодельте варианты размещения цен

Предложите свою цену

Например: 523 800 000

Цена за метр 190 989 Р

Налог НДС включен: 90 000 000 Р

## +7 966 051-20-06

🕒 Специалист работает с 8:00 по 22:00.

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут.

🗉 Если захотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#).

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**СОВКОМБАНК**

📄 Документы проверки

На план  
1 год

Объектов в работе  
73

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Контент



[Купить отчёт за 350 ₹ 500 ₹](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Готовый арендный бизнес (ГАП 70,2 млн. рублей)

Продажа 4-х этажного административного здания 2827,4 кв.м. с подземным паркингом, расположенного в центральной части города. Собственная огороженная территория и наземная парковка на прилегающей территории, 3 отдельных входа, зона ресепшен, VIP зона для руководства, переговорные.

Локация: м. Белорусская, м. Баррикадная, м. Маяковская (пеш. доступность)

Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Видеонаблюдение. Провайдеры: Коммерческие. Парковка: Наземная / Подземная

В здание произведена полная реконструкция, выполнен качественный дизайнерский ремонт всех помещений.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 966 051-20-06**





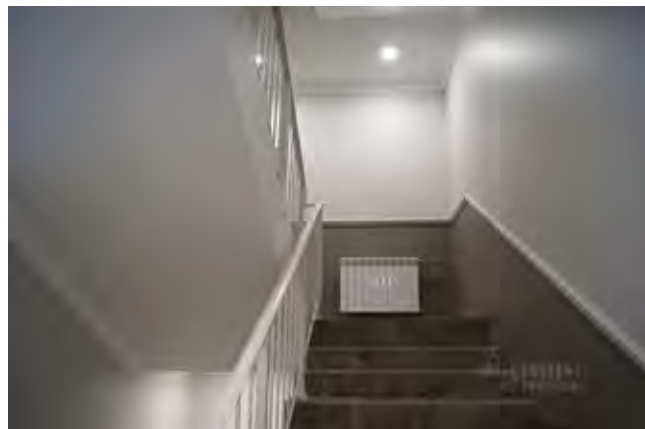
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**СОВКОМБАНК** 

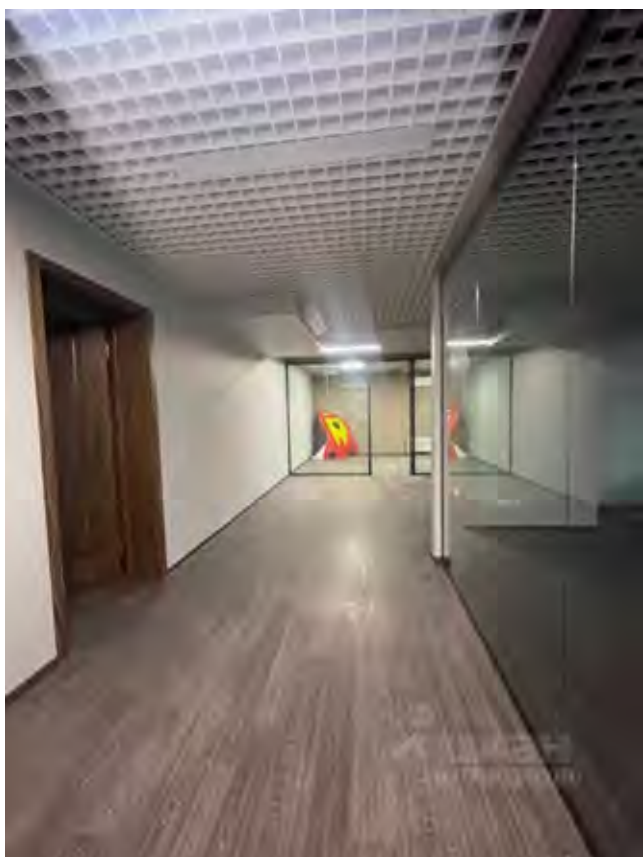
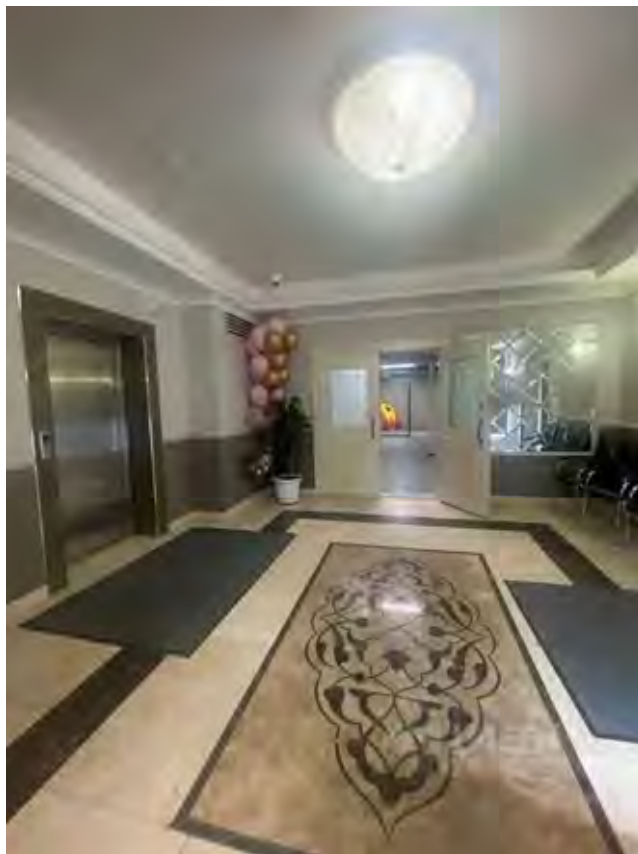
 Документы проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

















**Здание (B+), 1 727 м²**

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С2

Площадь  
**1 727 м²**Этажность  
**4**Класс  
**B+****Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

-  Охват населения
-  Пешеходный трафик
-  Автомобильный трафик
-  Средний бюджет семьи по району
-  Арендные ставки рядом
-  Точки притяжения
-  Конкуренты в радиусе 1 км
-  Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)**450 000 000 ₽**[Сколько стоит этот объект?](#)

Предложите свою цену

Например: 436 500 000


Цена за метр

260 568 ₽

Налог

НДС включен: 75 000 000 ₽

**+7 966 051-27-76**

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Intermark Real Estate**

ранее Savills -

**коммерческая  
недвижимость** Документы проверены

РИЭЛТОР

**Роман Никитин**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

ID 2132. Продаются нежилые помещения, расположенные на трех этажах в четырёхэтажном особняке с подвалом. Задние построенное в 1915 году, сделали полную реконструкцию в советское время. В 2017 году был проведен ремонт с усилением конструкции здания, которая превратила особняк в удобный и современный бизнес центр класса В.

Высотка потолка в коридорах 4,10 м. в кабинетах 3 метра. Отделка функциональная офисная: обои под покраску, потолок армстронг, полы линолеум, плитка.

В здании 250 кВт электрических мощностей. Холодная вода от города, горячая в электрических накопительных водонагревателях на этажах.

Отопление: городское с тепловым узлом в подвале.

Здание оборудовано пожарной системой пожаротушения.

Во дворе парковка на 20 машин вокруг здания.

Четвертый этаж здания в собственности ДГИ (расположен капсульный отель) с отдельным входом.

Площадь земли 755 кв.м в аренде у города. Платеж за аренду земли 450 тыс. руб. в год

МАП 2,5 млн.руб 45 арендаторов, срока аренды 11 месяцев.

Налог на имущество 2 млн в год.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 966 051-27-76**

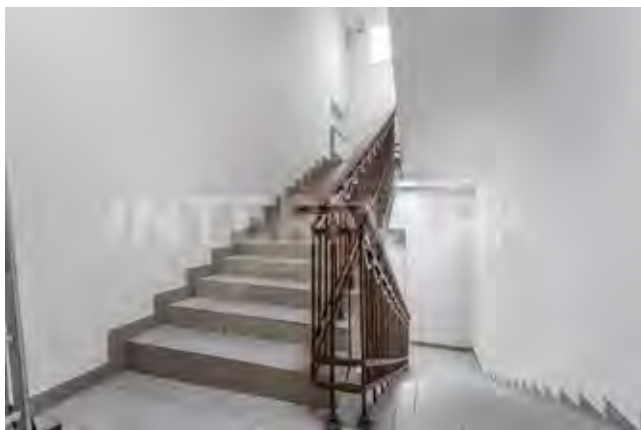
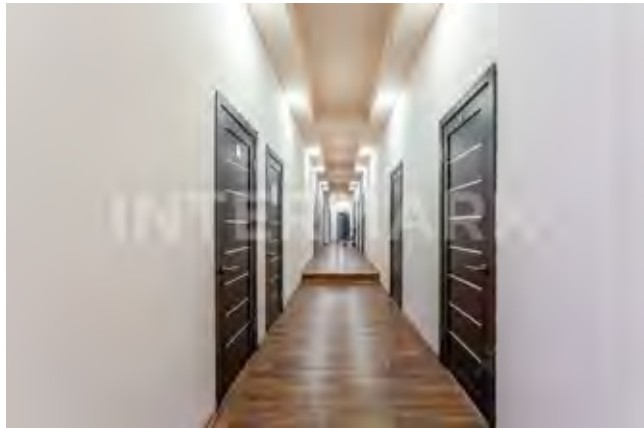






Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование





# Здание (В), 1 865 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2



Площадь  
**1 865 м²**



Этажность  
**3**



Класс  
**В**

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения

радиусе 1 км

**Отзывы о районе**

...по выбору места для бизнеса

# 4 662 500 Р/мес.

[Создать анимированный видеотур](#)

Цена за метр 30 000 Р в год

Налог НДС включен: 777 004 Р

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

## +7 964 786-02-66

Специалист работает с 8:00 по 23:30.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут.

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

РЕНТАВИК

**Рентавик**

Документы проверены

EWM

РМ ВТО

**Аренда офисов**

Отчёт о привлекательности помещения и локаций

[Купить](#)



Рекомендации по выбору места для бизнеса



Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

ID: o69999

Без комиссии. Предложение от собственника.

Здание с отделкой

Площадь: 1865.0м²

О здании:

Класс "B".

Этажность: 2 этажа плюс мансарда с высокими потолками. Здание оснащено современными инженерными системами, противопожарной сигнализацией, приточно-вытяжной вентиляцией, кондиционирование помещений осуществляется с помощью сплит-систем..

Пожарная сигнализация. Интернет, телефония. Провайдер: АМТ Групп, Теви. Охрана.

**ДЕЛИМСЯ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕМ!**

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 964 786-02-66



[Отзыв о сайте](#)



Спринклерная система пожаротушения





## Здание (B+), 968 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 57С4

▲ Менделеевская 7 мин. ▲ Белорусская 5 мин.

▲ Новослободская 9 мин.



Площадь  
**968 м²**



Этажность  
**5**



Класс  
**B+**

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📺 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

**1 854 688 ₽/мес.**

Специальная цена для клиентов

Предложите свою цену

Например: 1 799 000

Цена за метр: 22 992 ₽ в год

Налог: УСН

Комиссии: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

**+7 916 168-42-08**

🕒 Специалист работает с 8:00 по 18:00

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

ОТВЕТ АРЕНДЫ

ID 755395

📄 Документы и гарантии

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Получить](#)





**ЗДАНИЕ В АРЕНДУ! ОТ СОБСТВЕННИКА, ПРЯМОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ!!** Без посредников! Назначение административное, возможна сдача в аренду под ХОСТЕЛ. Общая площадь 968 кв.м. Здание 5 эт.+подвал. Здание оборудовано лифтом, системой кондиционирования и вентиляции, системой конторля доступа и видеонаблюдения. Электрическая мощность 40 кВт., Класс В+, парковочные места включены в стоимость, 5 мин. пешком от метро Белорусская и 6 мин пешком от м.Менделеевская.Рядом богатая инфраструктура, множество ресторанов и кафе, Гурманика, Prime, Madman, барбершопы, салоны красоты, фитнес студия. Звоните!!! Торг уместен. Все подробности по телефону. ИРИНА.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Хочу посмотреть](#)[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 916 168-42-08**



Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

Отдел аренды

**ID 755395**

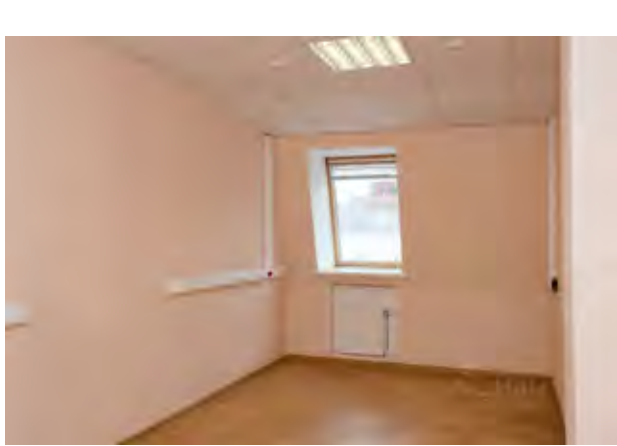


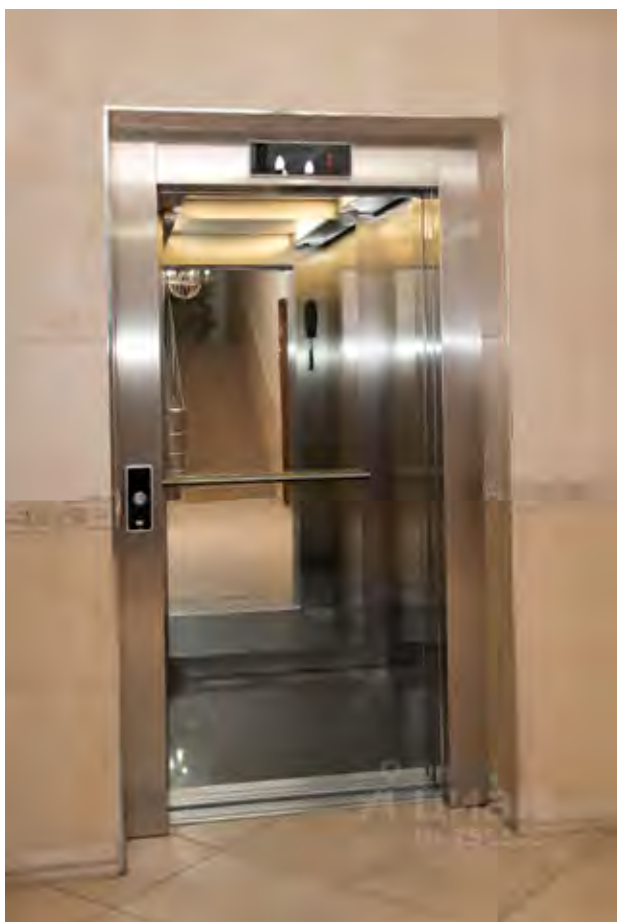
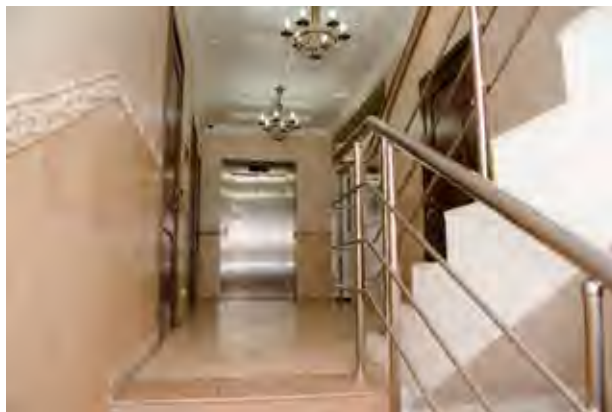
 Документы проверены

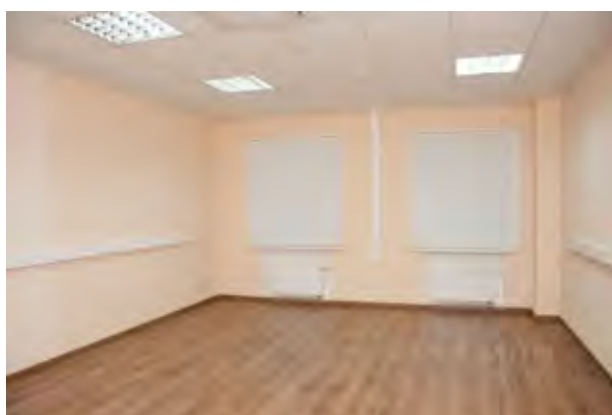
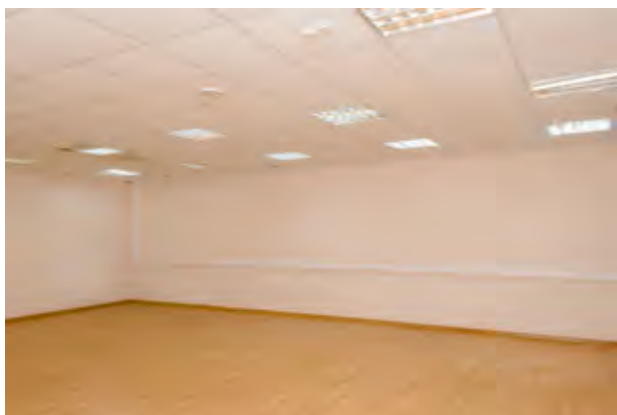
8 лет 7 месяцев на ЦИАН [3 объявления](#)

+7 916 168-42-08











**Здание (В+), 1 223 м²**

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 8

▲ Сухаревская 🚶 11 мин.
▲ Красные ворота 🚶 10 мин.


Площадь  
**1 223 м²**



Этажность  
**3**



Класс  
**В+**

**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для  
вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📺 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

**2 954 565 ₽/мес.**

Средняя арендная ставка

Предложите свою цену

Например, 2 865 900

Цена за метр: 28 990 ₽ в год

Налог: НДС включен: 492 360 ₽

Комиссии: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

**+7 967 274-38-47****+7 966 059-40-16**

📞 Номер только для звонков, сообщения  
не приходят

📧 Если захотите оставить жалобу,  
напишите нам

[Получить](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**БДК**

Документы по объекту

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и локации

[Купить](#)

ОСОБНЯК В+, частично МЕБЕЛИРОВАН, м. Красные Ворота Сухаревская,  
Удобный доступ на Садовое Кольцо и Бульварное Кольцо, ,  
проспект Академика Сахарова,  
Площадь земельного участка под особняк с прилегающей территорией 562 кв. м.  
Каждый этаж оборудован как минимум двумя санузлами.  
Функционирует серверная комната с оборудованием для централизованного управления сетью.  
Пол в местах общего пользования выложен из керамогранита.  
В кабинетах встречаются паркетная доска, ковролин .  
Освещение состоит из потолочных и настенных светильников.  
Потолки подвесные, гипсокартон.  
Планировка смешанная, кабинетная : около 40 офисных помещений площадью от 8 до 70 кв.м.  
Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы.  
Финансовые условия: Стоимость аренды - включая НДС.  
Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы.  
Форма договора - договор с собственником.  
В ставку аренды ВКЛЮЧЕНО территории особняка  
Есть возможность арендовать дополнительные м/м  
Просмотр возможен по согласованию времени  
Планировки вышлем по запросу.  
Все вопросы въезда обсуждаются при заинтересованности.  
Оперативный просмотр.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 967 274-38-47

+7 966 059-40-16

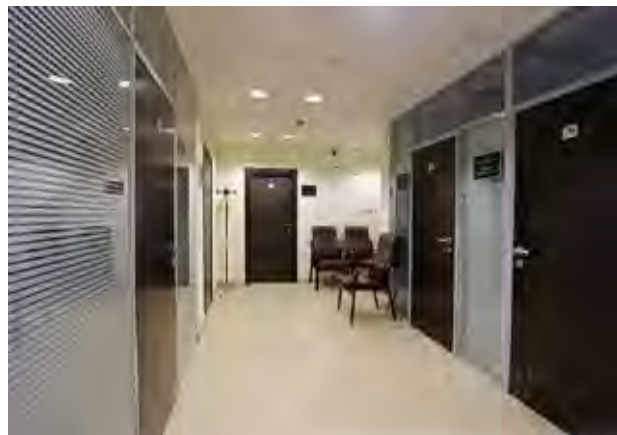
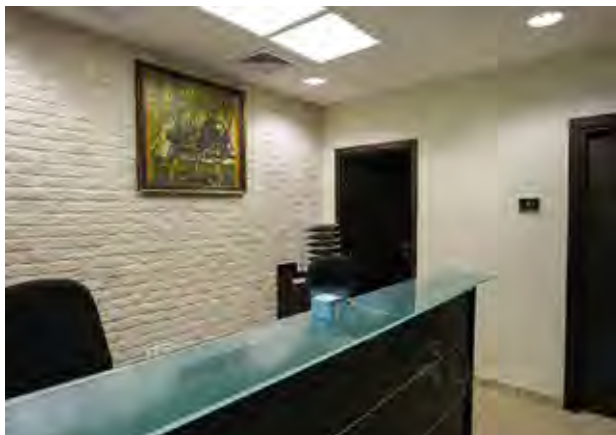






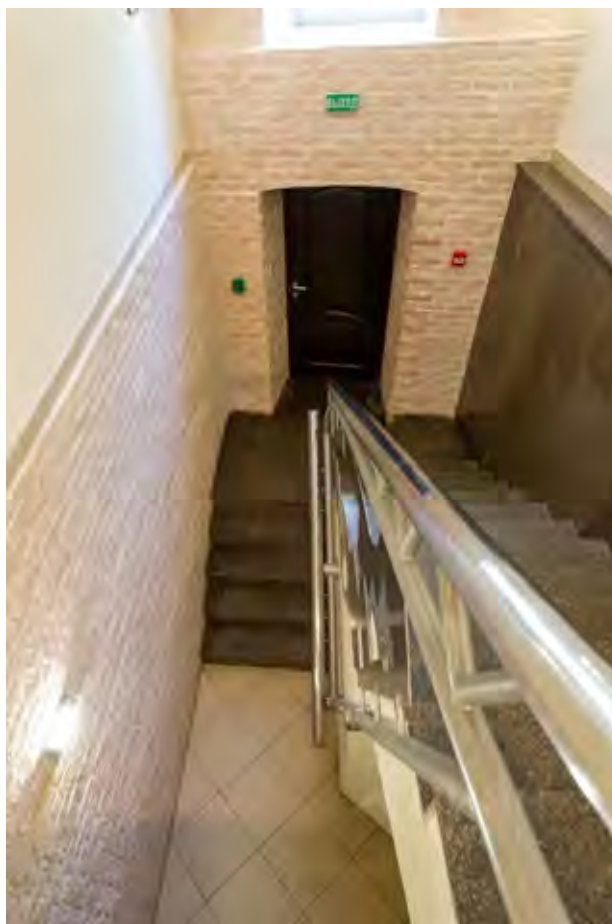
Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование









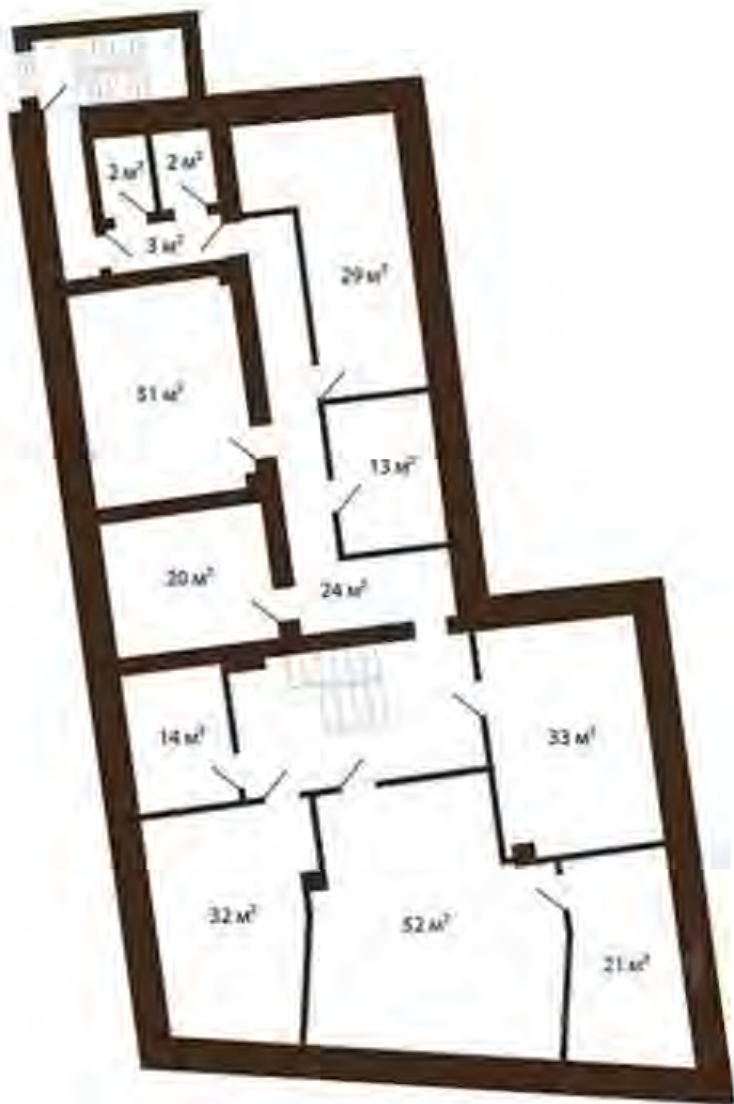
# ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

# ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



# МАНСАРДНЫЙ

# ЭТАЖ





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро



### АН "Гермес Реалти"

На Авито с мая 2017

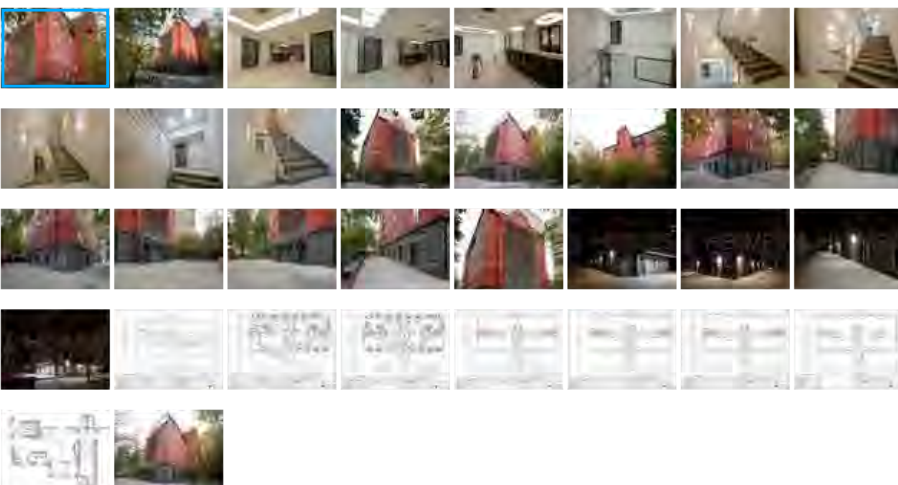
Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Здание

# Аренда здания (осз) 2 232 м2 у метро Баррикадная

## 5 200 000 Р В МЕСЯЦ

2 330 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

Добавить в избранное   Сравнить   Добавить заметку



## О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 2232 м<sup>2</sup>

8 966 044-92-88

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?   Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Гермес Реалти"

Компания  
На Авито с мая 2017

Реквизиты проверены  
Экологический вклад -2 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виталий

АН "Гермес Реалти"

АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке.



Продажа здания (осз) 840 м2 м. Ломоносовский просп 577 342 818

Продажа осз 2633

Передан через Диадок 22.09.2023 12:46 GMT+03:00 8234146d-59d8-4499-87b4-df40f86df7a9

Сообщения

Страница 368 из 378





Аренда здания (осз) 2 232 м2 ... 5 200 000 Р в месяц

Виталий

## Расположение

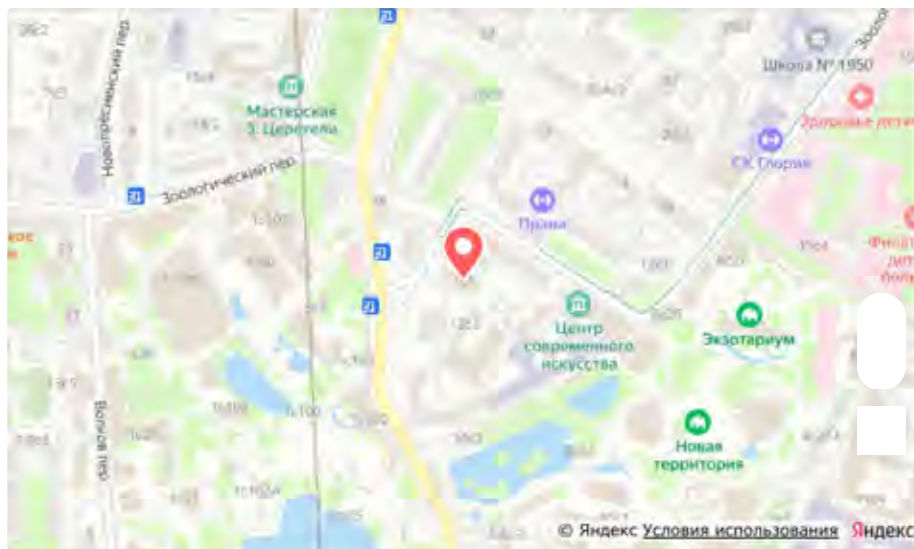
Москва, Зоологическая ул., 1с1

Баррикадная 🚶 6–10 мин.

Краснопресненская 🚶 6–10 мин.

Улица 1905 года 🚶 16–20 мин.

[Скрыть карту](#)



156,64 м2 м. Улица  
1905 года (цао)  
170 000 в месяц

878 объявлений компании

## Описание

Предлагается в аренду отдельно стоящее 5-ти этажное здание 2 232,9 м2, расположенное на собственном огороженном земельном участке.

В 6-ти минутах пешком от метро Баррикадная, Краснопресненская.

Бизнес-центр класса «А», 5 этажей + мансарда + подвал. Полезная площадь объекта 1656,7 м2. В периоде 2014-2015 гг. произведена полная реконструкция здания. В помещениях выполнен офисный ремонт.

Реставрация и окраска фасада, облицовка цоколя здания натуральным камнем (гранит). Замена всех перекрытий на ж/б, включая замену устройства кровли. Замена остекления здания (алюминиевые двухкамерные стеклопакеты). Реконструкция подвала - увеличена высота помещений до перекрытия 1-го этажа. Выполнено благоустройство - замена асфальтового покрытия на тротуарную плитку, озеленение по внутренней территории. Места общего пользования выполнены с финишной отделкой, внутренние блоки под чистовую отделку.

Смонтированы системы центрального кондиционирования и вентиляции. Заменены системы ХВС/ГВС, электрики. Заменена лифтовая кабина, установлены лифтовые порталы.

Коммуникации центральные. Горячее водоснабжение - электрические бойлеры. Электрическая мощность - 135кВт, с возможностью увеличения до 190кВт.

Парковка собственная наземная на 14 м/м.

Земельный участок - 1 226 м2 в аренде до 2058г. Разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7).

Прямая аренда. Арендные каникулы обговариваются. Долгосрочный договор аренды.

Передан через Диадок 22.09.2023 12:46 GMT+03:00  
8234146d-59d8-4499-87b4-df40f86df7a9  
Сообщения  
Страница 369 из 378



Аренда здания (осз) 2 232 м2 ... 5 200 000 Р в месяц

Виталий

## О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 1972071962 · 12 сентября в 18:37 · 85 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).



## Здание (В+), 1 565 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Палиха, 10С5

Менделеевская 5 мин. Новослободская 7 мин.

Достоевская 14 мин.



Площадь  
1 565 м²



Этажность  
3



Класс  
В+

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

4 564 584 ₽/мес.

Считать по формулам

Предложите свою цену

Например, 4 457 600

Цена за метр 29 801 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 906 719-01-52

Специалист работает с 9:00 по 21:00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Альфа-Риэлт

Документы проверены

На ЦИАН  
13 лет

Объектов в базе  
342

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Скачать



[Купить отчёт за 350 ₪ 500 ₪](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагаем в аренду офисный таунхаус в бизнес-квартале "Атмосфера"

Класс: В+

Общая площадь 11565 м кв.м.

Да этажа, мансарда + цоколь.

Центральное кондиционирование, вентиляция.

Лифт.

Пожарная сигнализация, видеонаблюдение.

Высокие потолки.

Удаленность от метро: 2 мин

Провайдеры: НэтУан, Ростелеком, Мегафон.

Парковка исходя из расчета 1 м/м на 200 кв.м. арендуемого помещения.

Стоимость аренды 1 м/м составляет 13 333,33 + НДС

Коммерческие условия:

Арендная ставка 35 000 руб. за кв.м. в год, УСН, эксплуатация включена.

Коммунальные платежи оплачиваются отдельно согласно приборам учета, установленным в здании, и пропорционально арендуемой площади к общей площади здания.

Освобождается с сентября.

Свободный доступ 24/7.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Хочу посмотреть](#)[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 906 719-01-52**





- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Альфа-Риэлт**

Документы проверены

[Показать телефон](#)

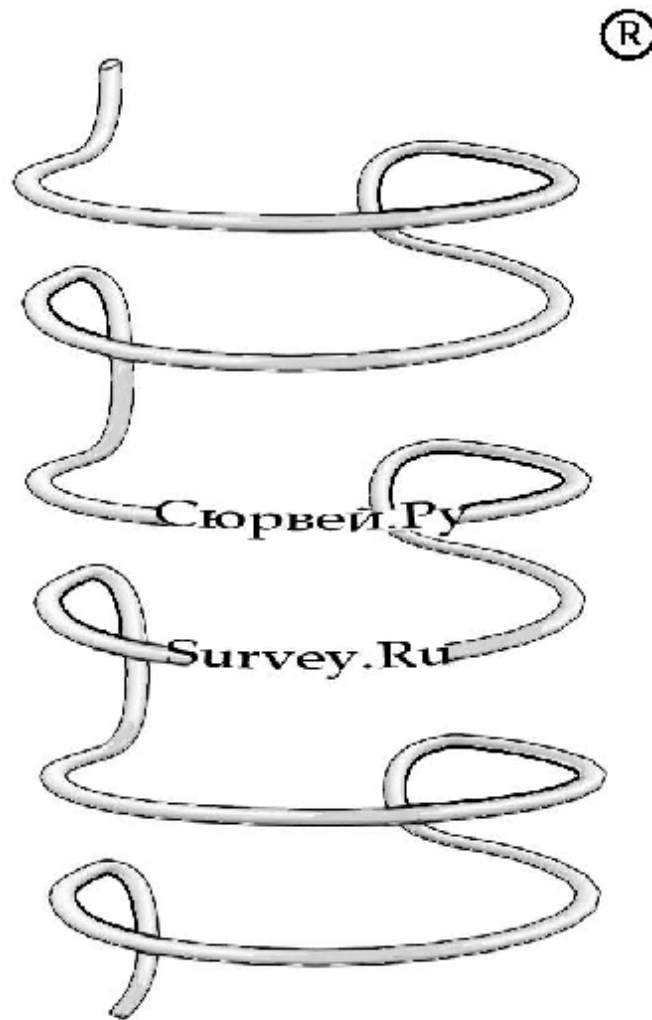
[Написать сообщение](#)

















## Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "СЮРВЕЙ.РУ" Миронов Антон Андреевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	015110680069AFA9AB4767A3F86 9E74CD4 с 12.12.2022 09:08 по 12.03.2024 09:08 GMT+03:00	22.09.2023 12:46 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D00E060DB8D7A356F5564 2BF043 с 04.04.2023 12:39 по 04.07.2024 12:39 GMT+03:00	22.09.2023 13:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа